

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ontwerp Bestemmingsplan Sint Catharinastraat 16 – 20 te Ulestraten

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Sint Catharinastraat 16 - 20 te Ulestraten' heeft met ingang van 6 april 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Zowel in het gemeentehuis als via www.ruimtelijkeplannen.nl bestond de mogelijkheid om het plan te raadplegen. Gedurende de periode van zes weken bestond de mogelijkheid voor iedereen om een zienswijze in te dienen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de termijn van zes weken twee schriftelijke pro forma zienswijzen naar voren gebracht. Deze zijn later aangevuld. Volledigheidshalve wordt vermeld dat er geen mondelinge zienswijzen naar voren zijn gebracht.

2. Ontvankelijkheid

Alle schriftelijke zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn met een aanvullende termijn ingediend. Ook voor het overige wordt voldaan aan de wettelijke vereisten die gelden voor de ontvankelijkheid.

3. Samenvatting van de zienswijzen

In de tabel hieronder worden de ingediende zienswijzen samengevat (kolom 2) en beantwoord (kolom 3). Vervolgens wordt aangegeven of de ingediende zienswijze gegrond of ongegrond wordt verklaard (kolom 4). De tabel eindigt met een conclusie waarin staat of de ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan (kolom 5).

Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4	Kolom 5
Indiener	Zienswijze	Reactie gemeente	Gegrond?	Gevolgen voor bestemmingsplan
1.				
1.1	Verwezen wordt naar een eerder bouwplan dat door aanvrager in 2018 is gepresenteerd. Indiener stelt dat in dat kader met aanvrager afspraken zijn gemaakt. Het ontwerp bestemmingsplan beoogd een ander plan mogelijk te maken dan eerder gepresenteerd. Indiener stelt hierdoor te zijn verrast en geeft aan dat het nieuwe plan niet vooraf is afgestemd.	Het bouwplan uit 2018 is niet bepalend. Dit was een plan zonder formele status. Het ontwerp bestemmingsplan in kwestie is bedoeld om een wijziging van het vigerende bestemmingsplan te bewerkstelligen met als doel het nieuwe bouwplan te kunnen realiseren.	Ongegrond	Nee
1.2	Het nieuwe plan houdt geen minimale afstand van 2,5 meter tot perceel aan zoals eerder afgesproken met aanvrager.	Dit is niet in strijd met een goede ruimtelijke onderbouwing.	Ongegrond	Nee
1.3	Woning is schadegevoelig, er is sprake van progressieve schade aan woning. Geen zekerheid dat het bouwplan de huidige situatie niet verergerd.	Dit is niet in strijd met een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorafgaand aan de uitvoering zal een nulmeting worden uitgevoerd.	Ongegrond	Nee
1.4	Geen zekerheid dat bij het nieuwe bouwplan privacy behouden blijft.	Geen wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Zie ook reactie bij 1.6.	Ongegrond	Nee
1.5	Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn woningen mogelijk. Het nieuwe plan gaat uit van 25 woningen. Noodzaak van toevoeging aantal woningen is niet aangetoond.	Het betreft een toevoeging van 5 woningen. Voor een onderbouwing wordt verwezen naar 4.1.3 van de Toelichting. Een toevoeging van het aantal woningen zorgt voor een financieel haalbaar plan.	Ongegrond	Nee

Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4	Kolom 5
Indiener	Zienswijze	Reactie gemeente	Gegrond?	Gevolgen voor bestemmingsplan
1.6	Minder privacy en lichtinval ten opzichte van eerder plan uit 2018.	Het bouwplan uit 2018 is niet bepalend. Dit was een plan zonder formele status. Nieuw bouwplan: in de linkerzijgevel van de beoogde appartementen die het dichtst bij woning van indiener liggen zijn geen vensteropeningen voorzien. Aan de achterzijde van deze appartementen zijn galerijen voorzien die alleen als entree naar de appartementen worden gebruikt. Aan deze galerijen zijn geen balkons of woonkamers gesitueerd waarmee de mate van inzicht op buurperceel beperkt is.	Ongegrond	Nee
1.7	Waardevermindering van de woning wordt verwacht.	Indien waardevermindering van de woningen wordt verwacht na een onherroepelijk besluit tot vaststelling van onderhavig bestemmingsplan, kan indiener gebruik maken van zijn recht tot vordering van planschade.	Ongegrond	Nee
1.8	Het bestemmingsplan en bouwplan is strijdig met gemeentelijk beleid (Leefbare en vitale kernen, Uitvoeringsprogramma Meerssen 11 mei 2021).	Op basis van de indicatieve behoefte aan product-marktcombinaties in de gemeente Meerssen zijn in Tabel 1 van het Uitvoeringsprogramma woningtypen genoemd waaraan tot 2030 en 2040 behoefte bestaat. De woningmarkt wordt ook periodiek gemonitord om tijdig bij te kunnen sturen. Dit is dus een dynamisch proces.	Ongegrond	Nee

Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4	Kolom 5
Indiener	Zienswijze	Reactie gemeente	Geground?	Gevolgen voor bestemmingsplan
		<p>Het toevoegen van appartementen en grondgebonden woningen met een koopsom onder de NHG grens op een inbreidingslocatie met transformatie van bestaand vastgoed, met behoud van culturele waarden biedt meer dan voldoende meerwaarde voor de woonkern Ulestraten om medewerking te verlenen aan onderhavig bestemmingsplan.</p> <p>Tevens is het plan subregionaal afgestemd met een positief resultaat waarmee eveneens is voldaan aan de criteria vanuit de SVWZL en de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.</p>		
1.9	Regels, art. 4.2.2.: Maximum aantal bouwlagen 5. Het bouwplan wijkt hiervan af. Dit moet maximale kader zijn.	In paragraaf 1.3 wordt gesproken over 3 bouwlagen. Dit is de beschrijving van het vigerend bestemmingsplan waarvan met dit bestemmingsplan van wordt afgeweken.	Ongegrond	Nee
1.10	Regels. Art. 4.3.1: Voldoende afstand tot de aangrenzende percelen moet worden aangehouden. Dit is niet het geval. Inbreuk op privacy en niet volgens eerdere afspraak met aanvrager.	Dit zijn de voorwaarden bij een afwijking van dit bestemmingsplan. Geen rechtstreekse bouwmogelijkheid.	Ongegrond	Nee
1.11	Regels, art. 4.2.2: Verwijzing naar niet bestaand artikel	Abusievelijk is artikel 3.2.4. vermeld. Dit moet zijn artikel 4.2.4	Geground	Ja, correctie verwijzing

Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4	Kolom 5
Indiener	Zienswijze	Reactie gemeente	Gegrond?	Gevolgen voor bestemmingsplan
1.12	Regels, art. 6.2.2: Ondergrondse bouwwerken tot 3,5 meter mogelijk. Dit conflicteert met de in de Toelichting genoemde infiltratie van hemelwater. Ook vanuit de relatie tussen toepassen van boorpalen i.c.m. situatie van de ondergrond en waterhuishouding worden conflicten verwacht in de uitvoering. Nader onderzoek noodzakelijk.	Dit is geen afwijking op het vigerend bestemmingsplan. Bestaande regeling.	Ongegrond	Nee
1.13	Regels, art. 9.1: Antennemasten van 40 meter of zijn toegestaan. Dit kan niet de bedoeling zijn in het centrum van Ulestraten.	Dit is geen afwijking op het vigerend bestemmingsplan. Bestaande regeling.	Ongegrond	Nee
1.14	Regels, art. 9.2: Bouwplan zorgt ervoor dat belangen van derden wel onevenredig worden geschaad. Onevenredige belasting van burens door kans op schade aan woningen, inbreuk op de privacy en woningwaarde Toevoeging van 25 woningen zorgt voor nadelige gevolgen voor woonmilieu en leefbaarheid ter plaatse, met name verkeersdruk neemt toe en daarmee verkeersonveilige situaties.	Dit is geen afwijking op het vigerend bestemmingsplan. Bestaande regeling. Het betreft een toevoeging van 5 woningen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Weginrichting is geen onderdeel van het plan.	Ongegrond	Nee
1.15	Toelichting, 3.4.1: Aardgasvrij bouwen komt niet overeen met eerdere uitspraken van aanvrager dat niet aardgasvrij gebouwd wordt. Gevolgen voor stikstofdepositie, rekenafstand niet correct.	Het bouwplan wordt aardgasvrij gebouwd.	Ongegrond	Nee

Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4	Kolom 5
Indiener	Zienswijze	Reactie gemeente	Gegrond?	Gevolgen voor bestemmingsplan
1.16	<p>Toelichting, 3.4.2.:</p> <p>De ecologische onderzoeksrapporten gaan uit van een bouwplan met 31 appartementen voor mensen met een lichte zorgvraag en een parkeergarage. Dit is ander plan dan het plan waar het nu over gaat.</p> <p>Trekt onderzoeksgegevens m.b.t. aanwezigheid van dassen, vleermuizen in twijfel.</p>	Onderzocht is een braakliggend terrein door een gerenommeerd bureau volgens landelijke protocollen.	Ongegrond	Nee
1.17	<p>Toelichting, 3.4.2.:</p> <p>Hier wordt gesproken over goede langzaamverkeersnetwerken. Hiervan is geen sprake in de St. Catharinastraat. Verwijzing naar zienswijze hierboven bij art. 9.2 van de Regels.</p>	Weginrichting is geen onderdeel van het plan.	Ongegrond	Nee
1.18	<p>Toelichting, 4.2.3:</p> <p>Het centrumplan is strijdig met beleidsstuk Uitvoeringsprogramma Meerssen 11 mei 2021. De analyse onder 4.2.4 lijkt in dat verband een doelredenering.</p>	<p>Op basis van de indicatieve behoefte aan product-marktcombinaties in de gemeente Meerssen zijn in Tabel 1 van het Uitvoeringsprogramma woningtypen genoemd waaraan tot 2030 en 2040 behoefte bestaat. De woningmarkt wordt ook periodiek gemonitord om tijdig bij te kunnen sturen. Dit is dus een dynamisch proces.</p> <p>Het toevoegen van appartementen en grondgebonden woningen met een koopsom onder de NHG grens op een inbreidingslocatie met transformatie van</p>	Ongegrond	Nee

Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4	Kolom 5
Indiener	Zienswijze	Reactie gemeente	Gegrond?	Gevolgen voor bestemmingsplan
		<p>bestaand vastgoed, met behoud van culturele waarden biedt meer dan voldoende meerwaarde voor de woonkern Ulestraten om medewerking te verlenen aan onderhavig bestemmingsplan.</p> <p>Tevens is het plan subregionaal afgestemd met een positief resultaat waarmee eveneens is voldaan aan de criteria vanuit de SVWZL en de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.</p>		
1.19	Toelichting, 4.3.1: Analyse is strijdig met beleidsstuk Uitvoeringsprogramma Meerssen 11 mei 2021.	Zie reactie bij 1.18	Ongegrond	Nee
1.20	Toelichting, 4.3.1: Compensatieregeling hier wel van toepassing. Plan voldoet niet aan beleidsregels. Plan voldoet niet aan 3.1.6 lid 2 Bro, eisen aan toelichting en motivering. Redenatie is niet te volgen, ladderling noodzakelijk.	Het plan voldoet aan de beleidsregels. Artikel 3.1.6 lid 2 Bro is niet van toepassing, het betreft hier immers geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.	Ongegrond	Nee
1.21	Toelichting, 5.1.2: Genoemde afstanden tot belendende percelen komen niet overeen met de werkelijkheid.	De afstanden zijn gemeten van perceelsgrens tot aan bebouwing, oftewel van gevel tot gevel.	Ongegrond	Nee
1.22	Bijlagen: Nota Parkeerbeleid Meerssen 2022-2025: Parkeerplan moet worden opgesteld. Dit is niet bijgevoegd.	Het parkeerplan is opgenomen in paragraaf 3.2.3 van de Toelichting.	Ongegrond	Nee

Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4	Kolom 5
Indiener	Zienswijze	Reactie gemeente	Gegrond?	Gevolgen voor bestemmingsplan
2.				
2.1	Indiener is in tegenstelling tot hetgeen wordt genoemd, niet benaderd door aanvrager en gemeente om het nieuwe plan af te stemmen. Indiener stelt hierdoor te zijn verrast en geeft aan dat het nieuwe plan niet vooraf is afgestemd en met zijn belangen rekening is gehouden.	Zie 6.2.1 van de Toelichting. Het verslag van de Omgevingsdialoog is als bijlage bijgevoegd.	Ongegrond	Nee
2.2	Verwezen wordt naar een eerder bouwplan dat door aanvrager in 2018 is gepresenteerd. Het ontwerp bestemmingsplan beoogd een ander plan mogelijk te maken dan eerder gepresenteerd. De noodzaak van een toevoeging van 7 woningen ontbreekt.	Het bouwplan uit 2018 is niet bepalend. Dit was een plan zonder formele status. Het ontwerp bestemmingsplan in kwestie is bedoeld om een wijziging van het vigerende bestemmingsplan te bewerkstelligen met als doel het nieuwe bouwplan te kunnen realiseren. Er is spraken van een toevoeging van 5 woningen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.	Ongegrond	Nee
2.3	Indiener stelt dat het plan impact zal hebben op zijn privacy.	Geen wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Zie ook reactie bij 1.6.	Ongegrond	Nee
2.4	Indiener is van mening dat het plan leidt tot waardevermindering van zijn woning.	Indien waardevermindering van de woningen wordt verwacht na een onherroepelijk besluit tot vaststelling van onderhavig bestemmingsplan, kan indiener gebruik maken van zijn recht tot vordering van planschade.	Ongegrond	Nee

Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4	Kolom 5
Indiener	Zienswijze	Reactie gemeente	Gegrond?	Gevolgen voor bestemmingsplan
2.5	Het bestemmingsplan en bouwplan is strijdig met gemeentelijk beleid (Leefbare en vitale kernen, Uitvoeringsprogramma Meerssen 11 mei 2021).	Zie reactie onder 1.18	Ongegrond	Nee
2.6	Regels, art. 4.2.2.: Maximum aantal bouwlagen 5. Het bouwplan wijkt hiervan af. Dit moet maximale kader zijn.	In paragraaf 1.3 wordt gesproken over 3 bouwlagen. Dit is de beschrijving van het vigerend bestemmingsplan waarvan met dit bestemmingsplan van wordt afgeweken.	Ongegrond	Nee
2.7	Regels. Art. 4.3.1: Voldoende afstand tot de aangrenzende percelen moet worden aangehouden. Dit is niet het geval. Inbreuk op privacy en niet volgens eerdere afspraak met aanvrager.	Dit zijn de voorwaarden bij een afwijking van dit bestemmingsplan. Geen rechtstreekse bouwmogelijkheid.	Ongegrond	Nee
2.8	Regels, art. 4.2.2: Verwijzing naar niet bestaand artikel	Abusievelijk is artikel 3.2.4. vermeld. Dit moet zijn artikel 4.2.4	Gegrond	Ja, correctie verwijzing
2.9	Regels, art. 6.2.2: Ondergrondse bouwwerken tot 3,5 meter mogelijk. Dit conflicteert met de in de Toelichting genoemde infiltratie van hemelwater. Ook vanuit de relatie tussen toepassen van boorpalen i.c.m. situatie van de ondergrond en waterhuishouding worden conflicten verwacht in de uitvoering. Nader onderzoek noodzakelijk.	Dit is geen afwijking op het vigerend bestemmingsplan. Bestaande regeling.	Ongegrond	Nee
2.10	Regels, art. 9.1: Antennemasten van 40 meter of zijn toegestaan. Dit kan niet de bedoeling zijn in het centrum van Ulestraten.	Dit is geen afwijking op het vigerend bestemmingsplan. Bestaande regeling.	Ongegrond	Nee

Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4	Kolom 5
Indiener	Zienswijze	Reactie gemeente	Gegrond?	Gevolgen voor bestemmingsplan
2.11	Regels, art. 9.2: Bouwplan zorgt ervoor dat belangen van derden onevenredig worden geschaad. Onevenredige belasting van burens door kans op schade aan woningen, inbreuk op de privacy en woningwaarde Toevoeging van 25 woningen zorgt voor nadelige gevolgen voor woonmilieu en leefbaarheid ter plaatse, met name verkeersdruk neemt toe en daarmee verkeersonveilige situaties.	Dit is geen afwijking op het vigerend bestemmingsplan. Bestaande regeling. Het betreft een toevoeging van 5 woningen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Weginrichting is geen onderdeel van het plan.	Ongegrond	Nee
2.12	Afvalblok direct naast het café en terras. Dit zorgt voor onevenredige overlast en beperkingen voor het café en terras.	Het betreft hier gesloten containers.	Ongegrond	Nee
2.13	Toelichting, 3.4.1: Aardgasvrij bouwen komt niet overeen met eerdere uitspraken van aanvrager dat niet aardgasvrij gebouwd wordt. Gevolgen voor stikstofdepositie, rekenafstand niet correct.	Het bouwplan wordt aardgasvrij gebouwd.	Ongegrond	Nee
2.14	Toelichting, 3.4.2.: De ecologische onderzoeksrapporten gaan uit van een bouwplan met 31 appartementen voor mensen met een lichte zorgvraag en een parkeergarage. Dit is ander plan dan het plan waar het nu over gaat. Trekt onderzoeksgegevens m.b.t. aanwezigheid van dassen, vleermuizen in twijfel.	Onderzocht is een braakliggend terrein door een gerenommeerd bureau volgens landelijke protocollen.	Ongegrond	Nee

Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4	Kolom 5
Indiener	Zienswijze	Reactie gemeente	Gegrond?	Gevolgen voor bestemmingsplan
2.15	Toelichting, 3.4.2: Hier wordt gesproken over goede langzaamverkeersnetwerken. Hiervan is geen sprake in de St. Catharinastraat. Verwijzing naar zienswijze hierboven bij art. 9.2 van de Regels.	Weginrichting is geen onderdeel van het plan.	Ongegrond	Nee
2.16	Toelichting, 4.2.3: Het centrumplan is strijdig met beleidsstuk Uitvoeringsprogramma Meerssen 11 mei 2021. De analyse onder 4.2.4 lijkt in dat verband een doelredenering.	Zie reactie onder 1.18	Ongegrond	Nee
2.17	Toelichting, 4.3.1: Analyse is strijdig met beleidsstuk Uitvoeringsprogramma Meerssen 11 mei 2021.	Zie reactie onder 1.18	Ongegrond	Nee
2.18	Toelichting, 4.3.2: Compensatieregeling hier wel van toepassing. Plan voldoet niet aan beleidsregels. Plan voldoet niet aan 3.1.6 lid 2 Bro, eisen aan toelichting en motivering. Redenatie is niet te volgen, ladderling noodzakelijk. Leegstand van het oude gemeentehuis voorkomen door de nieuwbouw is een doelredenering. Dit kan ook op een andere manier.	Het plan voldoet aan de beleidsregels. Artikel 3.1.6 lid 2 Bro is niet van toepassing, het betreft hier immers geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.	Ongegrond	Nee
2.19	Toelichting, 5.1.2: Genoemde afstanden tot belendende percelen komen niet overeen met de werkelijkheid.	Geen wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Zie ook reactie bij 1.6.	Ongegrond	Nee

Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4	Kolom 5
Indiener	Zienswijze	Reactie gemeente	Gegrond?	Gevolgen voor bestemmingsplan
2.20	Bijlagen: Nota Parkeerbeleid Meerssen 2022-2025: Parkeerplan moet worden opgesteld. Dit is niet bijgevoegd.	Het parkeerplan is opgenomen in paragraaf 3.2.3 van de Toelichting.	Ongegrond	Nee

3. Ambtshalve wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:

De voorgestelde aanpassingen voor het vast te stellen bestemmingsplan worden in dit hoofdstuk behandeld. Dit betreft zowel de wijzigingen uit de zienswijzen als de ambtshalve aanpassingen. Laatstgenoemde zijn wijzigingen die in de regel niet voortkomen uit zienswijzen, maar die in de loop van de procedure door de gemeente zijn geconstateerd. Deze wijzigingen houden verband met veranderd of nieuw beleid, verleende vergunningen of emissies in het ontwerp.

3.1 Wijzigingen in de toelichting

- In paragraaf 1.1, 2^e alinea wordt het aantal woningen binnen de bestemming Gemengd gecorrigeerd naar 2.
- In paragraaf 1.3 wordt ‘beheersverordening’ gecorrigeerd naar ‘bestemmingsplan’.
- In paragraaf 1.3, *Conclusie* wordt het aantal wooneenheden van 18 gecorrigeerd naar 20.
- In paragraaf 3.2.1, tekst onder de tabel *Nieuwe situatie* het woord verdeel corrigeren naar verdeeld.
- Paragraaf 3.2.2, tekstuele correcties in de 2^e zin: invoegen ‘en’ tussen ... bijbehorende parkeerplaats en ... worden en in de 3^e zin: appartement corrigeren naar appartementen.
- In paragraaf 3.2.3 worden de titel en status van de Nota Parkeerbeleid gewijzigd naar: De Nota Parkeerbeleid Meerssen 2022 – 2025 is in februari 2022 vastgesteld. Idem onder de kop ‘Nieuwe situatie’.
- Paragraaf 4.1.1, 3^e alinea, 1^e en 2^e zin worden tekstueel gewijzigd als volgt: Bovendien is de druk op de fysieke leefomgeving in Nederland groot waardoor verschillende belangen betreffende ruimtelijke ontwikkelingen nu en dan botsen. Hoewel wordt gestreefd naar het implementeren van de diverse belangen, is dit niet altijd mogelijk.”
- In paragraaf 4.1.3, 3^e alinea wordt ‘de vigerende beheersverordening’ gecorrigeerd met ‘het vigerende bestemmingsplan’, het getal 23 vervangen door 20 en het getal 2 door 5.
- In paragraaf 4.3.1, 7^e alinea wordt het woord ‘behoudt’ gecorrigeerd naar ‘behoud’.

- In paragraaf 4.4.2, 3^e alinea, laatste zin vervalt het woord 'is'.
- In paragraaf 5.1.3.2, 2^e alinea wordt het woord Besluiten gecorrigeerd naar Besluit.
- Paragraaf 5.2.1.2 Waarde weergeven in de Verbeelding
- In paragraaf 5.3.3.3 wordt het woord Gronius gecorrigeerd naar Geonius.

3.2 Wijzigingen in de regels

1.15 definitie wordt gewijzigd naar:

'Bijgebouw (aangebouwd en vrijstaand)': een gebouw dat in stedenbouwkundig en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, met dien verstande dat het functionele gebruik van het gebouw in relatie tot het hoofdgebouw niet relevant is, maar wel ten dienste staat van het hoofdgebouw.

1.22 definitie wordt gewijzigd naar:

'Bouwwerk': elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.27 'een of meer panden' wordt vervangen door: 'gebouw' en 'panden of bouwwerken' wordt vervangen door: 'gebouwen'

De artikelen 1.30, 1.31 en 1.32 vervallen.

Toevoegen de navolgende begrippen met begripsomschrijving:

'Bebouwingspercentage': een in de verbeelding van het plan of in de regels aangegeven percentage, dat het deel van het bestemmingsvlak dan wel van een bouwvlak aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd.

'Zolder': ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken, met een borstwering van maximaal 1,00 meter hoog, en die in functioneel opzicht deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

'Bijgebouwgrens': de grens van de (bouw)aanduiding 'bijgebouwen'.

Het artikel 2.3 vervalt.

Het artikel 2.13 vervalt.

Het artikel 3.4 vervalt.

Artikel 4.1 toevoegen: afvalinzameling

4.2.2

Punt d. toevoegen: nooit meer dan 3.00 meter

Punt e. artikel 3.2.4 moet zijn 4.2.4

Punt f. algemene bouwregels en spatie tussen ondergrond en bouwen

4.2.3

onder c.: het percentage wordt gecorrigeerd naar 50%

onder e.: 3.2.4 wordt gecorrigeerd naar 4.2.4

Artikel 7.2: tekst wordt gecorrigeerd naar: Woningsplitsing of anderszins een gebruikswijziging met een toename van het aantal woningen tot gevolg is niet toegestaan.

Artikel 9.1: punt e. wordt gecorrigeerd naar punt 3.

Artikel 9.2, 1^e zin: de beheersverordening wordt vervangen door het bestemmingsplan; de nummering wordt aangepast.

Artikel 10.2.1 Vervangen de zinsnede: 'in de ... worden nageleefd' door: 'in de AVVG/CROW'.

Toevoegen Artikel 10.2.3:

Afwijkingsbevoegdheid:

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid:

a indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of:

b voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.