

# Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kom Deest

Gemeente Druuten



# Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kom Deest

Gemeente Druten

**Datum:**

mei 2013

**Projectgegevens:**

NZW06-DRU00008-01B

**CROONEN ADVISEURS**

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E [info@croonen.nl](mailto:info@croonen.nl) – I [www.croonenadviseurs.nl](http://www.croonenadviseurs.nl)



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Zienswijzen</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Aanpassingen</b>	<b>15</b>
3.1	Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen	15
3.2	Ambtshalve aanpassingen	16



# 1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Deest' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 28 maart 2013 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende de periode van tervisielegging zijn 9 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en zijn derhalve ontvankelijk.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de reacties samengevat en beantwoord. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de aanpassingen die als gevolg van de zienswijzen zijn gedaan in het bestemmingsplan 'Kom Deest'. Daarnaast is in hoofdstuk 3 een overzicht met ambtshalve aanpassingen opgenomen.

## 2 Zienswijzen

Gedurende de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Deest' zijn 9 zienswijzen ingediend. Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de reacties zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'Kom Deest'. Dat de zienswijzen zijn samengevat, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn de volledige reacties betrokken.

### 1 Reclamant 1

*Het perceel Grotestraat 38 maakt deel uit van de locatie Deest Zuid, waar woningbouw is gepland. Voor de locatie is echter geen bestemming opgenomen die de bouw van woningen mogelijk maakt, wat in strijd is met de dorpsontwikkelingsvisie Deest en eerder gemaakte afspraken. De locatie Grotestraat 38 is geschikt voor de bouw een aantal woningen, maar biedt in ieder geval ruimte voor de bouw van drie vrijstaande woningen. Reclamant heeft er begrip voor dat grootschalige woningbouw aan de Grotestraat in het kader van Faseren en Doseran niet wenselijk is, maar is van mening dat ontwikkeling op kleinere schaal mogelijk is. Op de locatie in de nabijheid van Grotestraat 36 is ook de bouw van een extra woning toegestaan. Aangezien reclamant voornemens is om in de komende 10 jaar woningbouw te ontwikkelen, wordt verzocht om een bestemming die woningbouw mogelijk maakt. Daarnaast verzoekt reclamant om de groenstrook die grenst aan het terrein en waar een hondenuitlaatplaats is voorzien, te mogen verwerven, zodat deze strook in de toekomst geen belemmering kan vormen voor de realisering van (inritten naar) de nieuwe woningen.*

#### **Beantwoording:**

De gronden aan de oostzijde van de Grotestraat zijn inderdaad, als onderdeel van de locatie Deest Zuid, in de dorpsontwikkelingsvisie opgenomen als mogelijke woningbouwlocatie. Dit betekent echter niet dat iedere vorm van woningbouw op deze locatie zonder meer mogelijk is. Het doel van de dorpsontwikkelingsvisie was juist om te komen tot een overkoepelende visie voor de verdere ontwikkeling van Deest, waarbij (woningbouw)ontwikkelingen mede tot doel hadden om de ruimtelijke kwaliteit van het dorp als geheel te versterken. Voor de gronden aan de oostzijde van de Grotestraat was in de dorpsontwikkelingsvisie voorzien dat deze ten gevolge van de geplande ontzanding op een bijzondere plek zouden komen te liggen: tussen het (historische) dorpslint in het westen en een nieuwe waterpartij in het oosten. De locatie zou daardoor mogelijkheden gaan bieden voor bijzondere vormen van wonen ('wonen aan het water') en zou een verbinding kunnen vormen tussen het lint en de waterpartij. Inmiddels is duidelijk dat de ontzanding ten zuidoosten van Deest niet zal worden doorgezet. De woningbouwontwikkeling zoals opgenomen in de dorpsontwikkelingsvisie is daarmee in een ander licht komen te staan. Op basis van de keuzes die zijn gemaakt in het kader van het traject Faseren en Doseran is een planmatige ontwikkeling van dit gebied vooralsnog niet aan de orde.



Bovendien is voor het gebied, zeker nu de ontzanding geen doorgang vindt, een zorgvuldige planvorming nodig waarbij een nieuwe integrale visie wordt ontwikkeld.

De gronden ten noorden van het tuincentrum aan de Grotestraat 38 maken in de huidige situatie deel uit van het open groene gebied tussen de dorpskern van Deest en de bebouwingsconcentratie aan de Van Heemstraweg. Door het toevoegen van een aantal vrijstaande woningen in dit gebied zou de huidige groene buffer verloren gaan. Realisering van drie vrijstaande woningen zou erin resulteren dat de dorpskern van Deest en de bebouwingsconcentratie aan de Van Heemstraweg in ruimtelijk opzicht aan elkaar vastgroeien. Omdat een integrale visie op het gebied ontbreekt, is een dergelijke ontwikkeling nu niet aan de orde. Mogelijk kan te zijner tijd, indien alsnog planmatige ontwikkeling van het gebied zou plaatsvinden, een andere afweging worden gemaakt. De bouw van drie (of meer) woningen op het perceel wordt echter niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan 'Kom Deest'.

Omdat aan de noordzijde van het groene gebied (ten zuiden van de woning Grotestraat 36) de bouw van één nieuwe woning is toegestaan, is besloten om ook voor het perceel Grotestraat 38 de realisering van één nieuwe vrijstaande woning mogelijk te maken. Omdat geen sprake is van een concreet bouwplan, de benodigde milieutechnische onderzoeken niet zijn verricht en er geen overeenkomst is gesloten tussen de eigenaar van de gronden en de gemeente, kan echter niet worden voorzien in een directe bouwmogelijkheid. In plaats daarvan wordt op het noordelijk deel van het perceel Grotestraat 38 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die de bouw van één woning onder voorwaarden mogelijk maakt.

Voor de eventuele aankoop van de groenstrook aan de Grotestraat dient een afzonderlijk verzoek te worden ingediend, waarop een beslissing zal worden genomen. Een dergelijk verzoek is niet relevant in het kader van het bestemmingsplan. De bestemming 'Groen' die voor dit perceel is opgenomen, sluit aan bij het huidige gebruik en staat op dit moment niet ter discussie. De gronden worden wel opgenomen in het wijzigingsgebied voor de toevoeging van één woning. Indien overeenstemming kan worden bereikt over de aankoop van (een deel van de) groenstrook, kunnen deze gronden eventueel bij het wijzigingsplan worden betrokken. Overigens kan op basis hiervan niet worden geconcludeerd dat aankoop van de groenstrook mogelijk is. Zoals hierboven aangegeven, vergt dit een afzonderlijke afweging/beslissing.

#### **Aanpassing:**

De zienswijze is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond. Dit leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- op het noordelijk deel van het perceel Grotestraat 38 en op de groenstrook tussen dit perceel en de Grotestraat is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisering van één vrijstaande woning.

## 2 Reclamant 2

*Reclamanten geven aan dat het perceel Van Heemstraweg 1a, in tegenstelling tot eerdere afspraken, niet is bestemd voor woningbouw. Het perceel E661 aan de Jan van Weliestraat is niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Deest-Zuid' en is ook niet bestemd voor woningbouw, terwijl juist op deze locatie woningbouw goed mogelijk is. Op het perceel vindt nu fruitteelt plaats. Indien op het perceel geen woningen worden gerealiseerd, verzoeken reclamanten om een verklaring om hier ongehinderd fruitteelt te kunnen uitoefenen. In dat geval zal de spuitzone belemmeringen opleveren voor de bouw van woningen in Deest Zuid. Reclamanten uiten daarnaast een aantal bezwaren die betrekking hebben op de werkwijze van de gemeente.*

### **Beantwoording:**

Hierna wordt ingegaan op de aspecten uit de zienswijze van reclamanten die relevant zijn voor het bestemmingsplan 'Kom Deest'. Bezwaren die reclamanten uiten tegen de werkwijze van de gemeente zijn niet relevant in het kader van de bestemmingsplan-procedure. Hierop wordt dan ook niet ingegaan in deze zienswijzennota.

Zowel voor de locatie Van Heemstraweg 1a als voor het agrarische perceel aan de Jan van Weliestraat is geen sprake van concrete plannen voor de bouw van woningen. De gronden zijn om die reden niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Deest-Zuid' waarin de bouw van woningen in Deest Zuid mogelijk wordt gemaakt. Op basis van de keuzes die zijn gemaakt in het kader van het traject Faseren en Doseran is op de percelen van reclamant binnen de planperiode ook geen woningbouwontwikkeling voorzien. Met de ontwikkeling van Deest-Zuid fase 1 (55 woningen), het Croonenterrein (8 woningen) en de toevoeging van enkele individuele woningen overtreft de woningbouwcapaciteit in Deest reeds de woningbehoefte. Om die reden zijn voor de percelen van reclamant in het bestemmingsplan 'Kom Deest' de vigerende bestemmingen en bouwmogelijkheden overgenomen. Het perceel Van Heemstraweg 1a is daarom bestemd als 'Bedrijf' en het perceel E661 als 'Agrarisch'. Deze bestemmingen sluiten aan bij het huidige gebruik van de percelen en worden derhalve niet gewijzigd.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn met name bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven. Fruitteelt is binnen deze bestemming algemeen toegestaan. Het bestemmingsplan staat het gebruik van het perceel als fruitboomgaard dus niet in de weg. In het bestemmingsplan 'Deest-Zuid' is dit onderkend doordat binnen de spuitzone van dit perceel (aangeduid als 'milieuzone') geen woningen mogen worden gebouwd. De belangen van reclamanten zijn hierdoor in het bestemmingsplan 'Deest-Zuid' beschermd. Aanpassing van het bestemmingsplan 'Kom Deest' is niet nodig.

### **Aanpassing:**

De zienswijze is ontvankelijk, maar niet gegrond. De zienswijze leidt dus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 3 Reclamant 3

*Het perceel Grotestraat 65a is, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, deels bestemd als 'Wonen' en deels als 'Agrarisch'. Reclamant verzoekt om de grens tussen de woonbestemming en de agrarische bestemming 11 meter in noordelijke richting op te schuiven zodat de door reclamant gewenste garage op grotere afstand van de woning kan worden gerealiseerd.*

#### **Beantwoording:**

Het perceel van reclamant is relatief ondiep, waardoor achter de woning slechts beperkt ruimte is voor de realisering van bijgebouwen. Bijgebouwen kunnen daardoor met name in het gebied ten noorden van de woning worden gerealiseerd. Een beperkte verruiming van de woonbestemming in noordelijke richting stuit ruimtelijk gezien niet op bezwaren. De maximaal toegestane hoeveelheid bijgebouwen wordt door deze aanpassing niet vergroot, terwijl wel meer vrijheid wordt geboden voor wat betreft de situering. Het bestemmingsplan wordt aangepast overeenkomstig de zienswijze.

#### **Aanpassing:**

De zienswijze is ontvankelijk en gegrond. Dit leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- de grens tussen de bestemming 'Agrarisch' en de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' op het perceel Grotestraat 65a is 11 meter in noordelijke richting verschoven.

### 4 Reclamant 4

*De bebouwing op het perceel Lindenpad 28 is door brand verwoest en dient te worden herbouwd. De herbouw vindt plaats op de contouren van de voorheen aanwezige bebouwing. De gehanteerde bouwgrens komt zowel in het vigerende bestemmingsplan 'Deest, herziening 2000' als in het nieuwe bestemmingsplan 'Kom Deest' niet overeen met de vergunde situatie. Verzocht wordt om de vergunde en gerealiseerde bouwgrenzen op te nemen in het bestemmingsplan.*

#### **Beantwoording:**

De constatering van reclamant is terecht. Voor het perceel is in de jaren '90 van de vorige eeuw een vergunning verleend om te bouwen tot in de oostelijke perceelsgrens. De vergunde rechten worden in het bestemmingsplan 'Kom Deest' gerespecteerd door aanpassing van het bouwvlak. Daarnaast wordt een klein gedeelte van de bestemming 'Verkeer' opgenomen in de bestemming 'Detailhandel' en in het bouwvlak. Deze gronden (de noordoostelijke hoek van de voormalige supermarkt) hadden op grond van het bestemmingsplan 'Deest, herziening 2000' al een detailhandelsbestemming en op basis van de verleende bouwvergunning is hier ook gebouwd.

**Aanpassing:**

De zienswijze is ontvankelijk en gegrond. Dit tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- het bouwvlak op het perceel Lindenpad 28 is vergroot tot de oostelijke perceelsgrens. Hierbij is tevens een klein gedeelte van de bestemming 'Verkeer' (ter plaatse van de noordoostelijke hoek van de voormalige supermarkt) bestemd als 'Detailhandel' en opgenomen in het bouwvlak.

**5 Reclamant 5**

*Reclamanten verzoeken om de bestemming 'Groen' van het aangekochte perceel achter de woning Gravendaal 17 om te zetten in een bestemming 'Erf' zodat het perceel kan worden gebruikt als achtertuin en er eventueel een tuinhuisje kan worden geplaatst.*

**Beantwoording:**

De bestemming van het perceel wordt overeenkomstig het verzoek van reclamanten gewijzigd in 'Wonen', zodat het gebruik als tuin mogelijk is. Deze bestemming biedt mogelijkheden voor het oprichten van bijgebouwen. De gronden die in het verlengde liggen van de bestemming 'Tuin' op het perceel Gravendaal 15a (de voortuin van deze woning) worden bestemd als 'Tuin'. Hierdoor wordt voorkomen dat een bijgebouw kan worden opgericht vóór de voorgevel van Gravendaal 15a.

**Aanpassing:**

De zienswijze is ontvankelijk en gegrond. Dit leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- het perceel achter de woning Gravendaal 17 is grotendeels bestemd als 'Wonen' en voor een klein deel als 'Tuin'.

**6 Reclamant 6**

*De zienswijze van reclamanten heeft betrekking op de mogelijkheden voor herbouw van de door brand verwoeste supermarkt op het perceel Lindenpad 28. Reclamanten geven aan herbouw van de supermarkt niet in de weg te willen staan, maar verzoeken om een aantal aanpassingen van verbeelding en regels om recht te doen aan het conserverende karakter van het bestemmingsplan:*

- a De maximale bouwhoogte wijzigen van 10 naar 9,5 meter conform het vigerende bestemmingsplan. Vrijwel alle omliggende woningen hebben een hoogte van 8 meter, er is geen aanleiding om de hoogte op Lindenpad 28 naar 10 meter te verhogen.*
- b De maximale goothoogte wijzigen van 10 meter in 7 meter. Onduidelijk is waarom de goothoogte op 10 meter is gesteld. Vrijwel alle omliggende woningen hebben een goothoogte van 5 of 7 meter. Een goothoogte van 10 meter doet geen recht aan de kleinschalige bebouwingsstructuur in de dorpskern.*

- c *In plaats van een koppeling van het aantal woningen aan het aantal 'zelfstandige detailhandelsvestigingen' opnemen van een aanduiding voor maximaal 2 woningen, in de geest van de aanduiding 'bedrijfswoningen' elders in het bestemmingsplan. Dit kan oneigenlijk ruimtegebruik (meerdere kleine winkels om meer woningen te kunnen bouwen) voorkomen.*
- d *De oppervlakte of inhoud van de woning maximeren. Voorgesteld wordt om op te nemen dat het totale woonoppervlakte op de verdieping niet meer mag zijn dan 50% van de detailhandelsoppervlakte. Hiermee wordt voorkomen dat de functie detailhandel ondergeschikt wordt aan de functie wonen.*
- e *opnemen van een begrip voor 'zelfstandige detailhandelsvestiging' om misverstanden te voorkomen.*

**Beantwoording:**

De wijze waarop het perceel Lindenpad 28 is bestemd doet recht aan het uitgangspunt van het bestemmingsplan 'Kom Deest' om de gronden in het plangebied conserverend te bestemmen. Conserverend bestemmen betekent niet slechts dat de feitelijk aanwezige situatie van een passende bestemming wordt voorzien, maar ook dat de vigerende (bouw)rechten worden gerespecteerd. Alleen in die gevallen waar het respecteren van vigerende rechten leidt tot strijdigheid met bijvoorbeeld het huidige beleid of de relevante milieuaspecten, is overwogen om de vigerende mogelijkheden in te perken. Voor het perceel Lindenpad 28, waar de voormalige bebouwing door brand is verwoest, is dan ook primair aangesloten bij de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan 'Deest, herziening 2000' biedt. Dit bestemmingsplan bood immers de afgelopen jaren de kaders waarbinnen herontwikkeling van het perceel mogelijk was. Nu herontwikkeling concreet aan de orde is, zijn deze kaders maatgevend. Inperking van de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan bood is niet aan de orde, aangezien de eigenaar van het perceel Lindenpad 28 hierdoor onevenredig zou kunnen worden beperkt. Hierna wordt ingegaan op de aspecten die reclamanten specifiek aangeven:

- a Het vigerende bestemmingsplan staat voor het bouwvlak op het perceel Lindenpad 28 een maximale bouwhoogte toe van 9,5 meter. In het bestemmingsplan 'Kom Deest' is een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen, aangezien alle goot- en bouwhoogtes in het nieuwe bestemmingsplan op hele meters zijn afgerond. Voor de goothoogtes van de woningen in Deest zijn bijvoorbeeld in plaats van 4,5 en 6,5 meter (conform het vigerende plan) maximale maten van 5 respectievelijk 7 meter opgenomen. Een hoogte van 10 meter komt overeen met de maximale bouwhoogte die geldt voor de woningen in de directe omgeving van het perceel (waaronder de woningen Wethouder Bruensstraat 7-13, Grotestraat 5-6c en Lindenpad 30). Het afronden van de goot- en bouwhoogtes is mede ingegeven vanuit de aangescherpte regels in het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit is in de periode na vaststelling van het vigerende bestemmingsplan 'Deest, herziening 2000' diverse malen gewijzigd en schrijft nu een grotere vrije hoogte voor verblijfsruimtes voor dan ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Deest, herziening 2000', waardoor bij vervangende nieuwbouw ook grotere goot- en bouwhoogtes nodig kunnen zijn.

Daarnaast is in het nieuwe bestemmingsplan (in tegenstelling tot in het vigerende bestemmingsplan) niet langer de mogelijkheid opgenomen om via binnenplanse vrijstelling/afwijking 10% af te kunnen wijken van de in het plan gegeven maten. Verhoging van de bouwhoogte tot 10 meter geeft iets meer flexibiliteit, zonder dat de belangen van omwonenden onevenredig worden geschaad. De verhoging met 0,5 meter is zeer beperkt en de toegestane hoogte bedraagt minder dan met gebruikmaking van de 10% - vrijstelling uit het vigerende plan ( $9,5 + 0,95 = 10,45$  m) zou kunnen worden gebouwd. De hoogte wordt om deze redenen niet teruggebracht tot 9,5 meter.

- b In het vigerende bestemmingsplan is voor het bouwvlak op het perceel Lindenpad 28 geen maximale goothoogte geregeld, maar alleen een maximale bouwhoogte. Om de vigerende bouwmogelijkheden niet in te perken, is de maximale goothoogte in het bestemmingsplan 'Kom Deest' gelijkgesteld aan de maximale bouwhoogte. Een goot- en bouwhoogte van 10 meter is ruimtelijk gezien passend op deze locatie. De bebouwing grenst in het oosten aan de open ruimte van het parkeerterrein aan het Lindenpad en staat daarnaast in de zichtlijn vanaf de Schoolstraat. Een beperkt bebouwingsaccent, in de vorm van een drie bouwlagen hoog gebouw met een platte afdekking, is stedenbouwkundig gezien goed voorstelbaar. Een bouwhoogte van 10 meter is net zo hoog als de toegestane bouwhoogte van de omringende woningen (veelal 10 meter) en is slechts iets hoger dan de feitelijke bouwhoogte van veel van de woningen (8 à 9 meter). Er is dan ook geen sprake van een hoogteaccent, maar slechts van een afwijkende kapvorm (plat dak in plaats van een kap). Een goothoogte van 10 meter met een platte afdekking maakt het mogelijk om aan de open ruimte van het parkeerterrein een stevige gevelwand te realiseren, zonder dat daarvoor hoger hoeft te worden gebouwd. In combinatie met het hogere appartementengebouw aan het Lindenpad 12-24 kunnen de open ruimte van het parkeerterrein aan het Lindenpad en de groene ruimte rond de appartementengebouwen, in het verlengde van de Schoolstraat, op een aantrekkelijke manier worden begrensd. Er is dan ook ruimtelijk gezien geen reden om voor de locatie Lindenpad 28 een lagere goothoogte op te nemen.
- c Deze koppeling is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan, waarin per winkel één woning is toegestaan. Aangezien het een vigerend recht betreft, wordt deze planregel niet aangepast.
- d In het vigerende bestemmingsplan is voor de woningen binnen de detailhandelsbestemming geen maximum oppervlakte of maximum inhoud opgenomen. Gezien de (woon)omgeving waarin de locatie aan het Lindenpad is gesitueerd, wordt een dergelijke regel ook niet noodzakelijk geacht. In de planregels is reeds bepaald dat wonen op het perceel uitsluitend op de verdieping is toegestaan. Hierdoor is een goede balans tussen de detailhandelsfunctie (begane grond) en de woonfunctie (verdiepingen) verzekerd.
- e In het bestemmingsplan wordt een begrip opgenomen, zodat duidelijk is wanneer sprake is van een 'zelfstandige' detailhandelsvestiging.

**Aanpassing:**

De zienswijze is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond. Dit leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- in artikel 1 van de regels is een begrip opgenomen voor 'zelfstandige detailhandelsvestiging'.

**7 Reclamant 7**

*Bij de uitbreiding van de supermarkt op het perceel Lindenpad 28 in 1996 is met de eigenaar van de supermarkt privaatrechtelijk overeengekomen dat de uitbreiding niet hoger mocht zijn dan 2,90 meter. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over erfgronden, erfafscheidingen, tuinvoorzieningen en bouwomstandigheden. Het bestemmingsplan wijkt af van deze privaatrechtelijke overeenkomst en biedt mogelijkheden die leiden tot een beperking van de lichtinval in de tuinen van reclamanten, een beperking van de privacy en een waardedaling van de woningen. Reclamanten verzoeken daarom om:*

- a De maximale bouwhoogte van 10 meter terug te brengen tot 9,5 meter conform het vigerende bestemmingsplan.*
- b De hoogbouw te beperken tot 10 meter gemeten vanuit de perceelsgrens conform de privaatrechtelijke overeenkomst.*
- c De laagbouw van de detailhandelsvestiging in hoogte te beperken tot 2,90 meter.*

**Beantwoording:**

- a Het vigerende bestemmingsplan staat voor het bouwvlak op het perceel Lindenpad 28 een maximale bouwhoogte toe van 9,5 meter. In het bestemmingsplan 'Kom Deest' is een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen, aangezien alle goot- en bouwhoogtes in het nieuwe bestemmingsplan op hele meters zijn afgerond. Voor de goothoogtes van de woningen in Deest zijn bijvoorbeeld in plaats van 4,5 en 6,5 meter (conform het vigerende plan) maximale maten van 5 respectievelijk 7 meter opgenomen. Een hoogte van 10 meter komt overeen met de maximale bouwhoogte die geldt voor de woningen in de directe omgeving van het perceel (waaronder de woningen Wethouder Bruensstraat 7-13, Grotestraat 5-6c en Lindenpad 30). Het afronden van de goot- en bouwhoogtes is mede ingegeven vanuit de aangescherpte regels in het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit is in de periode na vaststelling van het vigerende bestemmingsplan 'Deest, herziening 2000' diverse malen gewijzigd en schrijft nu een grotere vrije hoogte voor verblijfsruimtes voor dan ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Deest, herziening 2000', waardoor bij vervangende nieuwbouw ook grotere goot- en bouwhoogtes nodig kunnen zijn. Daarnaast is in het nieuwe bestemmingsplan (in tegenstelling tot in het vigerende bestemmingsplan) niet langer de mogelijkheid opgenomen om via binnenplanse vrijstelling/afwijking 10% af te kunnen wijken van de in het plan gegeven maten. Verhoging van de bouwhoogte tot 10 meter geeft iets meer flexibiliteit, zonder dat de belangen van omwonenden onevenredig worden geschaad. De verhoging met 0,5 meter is zeer beperkt en de toegestane hoogte bedraagt minder dan met gebruikmaking van de 10% - vrijstelling uit het vigerende plan ( $9,5 + 0,95 = 10,45$  m) zou kunnen worden gebouwd. De hoogte wordt om deze redenen niet teruggebracht tot 9,5 meter.

- b De (publiekrechtelijke) regelingen in een bestemmingsplan staan los van (privaatrechtelijke) overeenkomsten die worden gesloten tussen de eigenaren van belendende percelen. Aan een privaatrechtelijke overeenkomst kunnen op grond van de Wet ruimtelijke ordening geen rechten worden ontleend. Een bouw aanvraag mag door de gemeente uitsluitend worden getoetst aan het bestemmingsplan, de bouwverordening en het Bouwbesluit. Indien een bouwplan past binnen de in deze documenten opgenomen regels, móet een omgevingsvergunning worden verleend, ook als deze strijdig mocht zijn met een privaatrechtelijke overeenkomst. In het kader van het bestemmingsplan 'Kom Deest' komt aan de overeenkomst tussen reclamanten en de eigenaar van de supermarkt dus geen betekenis toe. Dit staat overigens nog los van de vraag of deze overeenkomst, die is gesloten met het oog op de uitbreiding van de supermarkt in 1996, nog van toepassing is in de huidige situatie, waar sprake is van volledige nieuwbouw.

Voor het perceel Lindenpad 28 is primair aangesloten bij de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan 'Deest, herziening 2000' biedt. Het bouwvlak (met een maximale bouwhoogte van 9,5 meter) ligt in dat bestemmingsplan op een afstand van 5 meter van de percelen van reclamanten. Deze afstand is in het bestemmingsplan 'Kom Deest' overgenomen als afstand voor de hoogtescheidingslijn tussen het 'hoge' (10 meter) en 'lage' (4 meter) deel van het bouwvlak. Er is geen reden om deze afstand te vergroten, aangezien dat een inperking zou betekenen van de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan bood, wat nadelig zou zijn voor de eigenaar van het perceel Lindenpad 28. Overigens is de hoogtescheidingslijn al gedraaid ten opzichte van de perceelsgrens, zodat deze parallel aan de voorzijde van het perceel Lindenpad 28 ligt. Hierdoor ligt de lijn overal op minimaal 5 meter afstand van de achterste perceelsgrens, maar loopt dit op tot circa 6,5 meter ter hoogte van het perceel Wethouder Bruensstraat 9.

De afstand van het 'hoge' deel van het bouwvlak tot aan de bouwvlakken op de percelen Wethouder Bruensstraat 9 en 11 bedraagt ruim 19 meter. Deze afstand is groot genoeg om onevenredige hinder te voorkomen. In de omgeving van de locatie komen verschillende plekken voor waar sprake is van een vergelijkbare, of aanzienlijk kleinere afstand. Te noemen zijn onder andere de afstand tussen de achterzijde van Grotestraat 8 en de zijgevel van Lindenpad 30 (enkele meters) en de afstand van de woningen Lindenpad 1-5 en 7-13 tot het pand Grotestraat 8. Uit ruimtelijk oogpunt is inperking van de vigerende bouwrechten door opschuiven van de maatvoeringslijn dus niet noodzakelijk.

- c De uitbreiding van de supermarkt is in 1996 gerealiseerd met een hoogte van 2,90 meter. Deze hoogte is bij vervangende nieuwbouw niet toereikend, aangezien dient te worden voldaan aan de eisen van het huidige Bouwbesluit. Het Bouwbesluit 2013 schrijft voor verblijfsruimten een minimale vrije hoogte van 2,60 meter voor. In combinatie met een dakconstructie is een bouwhoogte van 2,90 meter niet meer haalbaar. Bovendien zal het nieuwe pand nu in één keer worden ontwikkeld. Uit ruimtelijk en architectonisch oogpunt kan het daarbij de voorkeur hebben dat de hoogte van de eerste bouwlaag voor het hele pand hetzelfde is.



Voor een nieuwe detailhandelsvestiging is een bouwlaag van 2,90 meter (inclusief kapconstructie) niet toereikend. Daarom is in het bestemmingsplan 'Kom Deest' gekozen voor een maximale bouwhoogte van 4 meter. Deze hoogte biedt voldoende ruimte voor de realisering van één bouwlaag, maar biedt niet onevenredig veel ruimte. Ter vergelijking: de maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen in de woonbestemming mogen 3,2 respectievelijk 5,5 meter bedragen. Een bouwhoogte van 4 meter is ruimtelijk gezien dan ook aanvaardbaar en leidt, gezien de diepte van de achtertuinen (14 meter van de achterste perceelsgrens tot het bouwvlak van de woningen Wethouder Bruensstraat 9 en 11) niet tot onevenredige bezwaren vanuit lichtinval of privacy op deze percelen.

**Aanpassing:**

De zienswijze is ontvankelijk, maar niet gegrond. De zienswijze leidt dus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**8 Reclamant 8**

*Reclamant heeft een aantal bezwaren tegen de bouwmogelijkheden die voor het perceel Lindenpad 28 zijn opgenomen. De zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de zienswijzen 6 en 7. Reclamant verzoekt om in het bestemmingsplan voor het perceel Lindenhof 28 de volgende wijzigingen aan te brengen:*

- a De maximale bouwhoogte wijzigen van 10 naar 9,5 meter.*
- b De maximale goothoogte wijzigen van 10 meter in 7 meter.*
- c Maximaal 2 woningen toestaan.*
- d De maximale woningoppervlakte koppelen aan de detailhandelsoppervlakte.*
- e Een begrip opnemen voor 'zelfstandige detailhandelsvestiging'.*
- f De laagbouw te beperken tot 2,90 meter.*
- g De hoogbouw te beperken tot 10 meter uit de perceelsgrenzen van de percelen Wethouder Bruensstraat 11 en 13.*

**Beantwoording:**

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 6 (punt a tot en met e) en de beantwoording van zienswijze 7 (punt f en g).

**Aanpassing:**

De zienswijze is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond. Dit leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- in artikel 1 van de regels is een begrip opgenomen voor 'zelfstandige detailhandelsvestiging'.

## 9 Reclamant 9

*De Gasunie heeft een aantal opmerkingen op de verbeelding, regels en toelichting van het bestemmingsplan 'Kom Deest':*

- a De ligging van de hogedruk aardgastransportleidingen in het bestemmingsplan komt niet geheel overeen met de ligging van deze leidingen volgens de gegevens van de Gasunie.*
- b Verzocht wordt om nieuwe bouwvlakken (bouwvlakken die nog niet als zodanig waren opgenomen in het geldende bestemmingsplan) niet binnen de belemmeringsstrook van de gasleidingen te brengen.*
- c Opgemerkt wordt dat gasontvangststations in milieucategorie 3.1 vallen. De Gasunie gaat er vanuit dat dit geen probleem is aangezien de gasontvangststations specifiek zijn aangeduid. Anders wordt verzocht om de regeling aan te passen.*
- d Voor het gasontvangstation aan de Munnikhofsestraat is geen aanduiding voor de bouwhoogte opgenomen. Verzocht wordt om een maximale bouwhoogte van 5 meter toe te staan.*
- e De gasunie verzoekt om aan de afwijkingmogelijkheid van artikel 5.3 (uitbreiding bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak) het toetsingscriterium 'externe veiligheid' toe te voegen..*
- f Verzocht wordt om in de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' een voorrangregeling op te nemen, zodat de dubbelbestemming voorrang krijgt boven alle overige bestemmingen en dubbelbestemmingen. Dit verzoek is met name ingegeven omdat ingevolge de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' voor bepaalde werkzaamheden (werkzaamheden die niet dieper zijn dan 0,5 meter) geen omgevingsvergunning nodig is, terwijl deze werkzaamheden ingevolge de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' wel omgevingsvergunningplichtig zijn.*
- g Verzocht wordt om het omgevingsvergunningenstelsel in de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' aan te passen, zodat ook het rooien van beplanting omgevingsvergunningplichtig wordt.*
- h Verzocht wordt om het omgevingsvergunningenstelsel in de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' aan te passen en 'werkzaamheden van ondergeschikte betekenis' en 'werkzaamheden die voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming' niet uit te zonderen van de omgevingsvergunningplicht. Deze werkzaamheden kunnen de belangen van de leiding namelijk wel degelijk schaden.*
- i Verzocht wordt om het omgevingsvergunningenstelsel in de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' aan te passen, zodat werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning en graafwerkzaamheden waarop de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten van toepassing is zonder omgevingsvergunning kunnen worden uitgevoerd.*
- j Verzocht wordt om het omgevingsvergunningenstelsel in de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' aan te passen, door toe te voegen dat het inwinnen van advies van de leidingbeheerder schriftelijk dient plaats te vinden.*
- k Bij verschillende wijzigings- en afwijkingregels is opgenomen dat er 'geen milieuhygiënische belemmeringen' mogen zijn. De Gasunie gaat er vanuit dat hieronder ook het aspect (externe) veiligheid valt. Anders wordt verzocht om externe veiligheid als voorwaarde toe te voegen.*

- l *In de toelichting wordt gesproken van een 'bebouwingsvrije zone' in plaats van een 'belemmeringenstrook'. Verzocht wordt om de term 'belemmeringenstrook' te hanteren.*
- m *In de toelichting wordt gerefereerd aan een initiatief om de steenfabriek Vogelsangh te restaureren en gedeeltelijk een toeristisch-recreatieve functie te geven. Vanwege de ligging van een hogedruk aardgasleiding in de nabijheid wordt verzocht om telefonisch contact op te nemen met de tracébeheerder alvorens met de restauratie te starten.*

**Beantwoording:**

- a De ligging van de hartlijnen van de gasleidingen en de bijbehorende dubbelbestemming 'Leiding - Gas' wordt aangepast zodat deze overeenkomt met de gegevens van de Gasunie.
- b De bouwvlakken die boven de leidingen van de Gasunie of in de belemmeringenstrook van deze leidingen (de dubbelbestemming 'Leiding - Gas') liggen, zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Er is geen sprake van nieuwe bouwvlakken die binnen de belemmeringenstrook liggen. Aanpassing van het bestemmingsplan is dus niet nodig.
- c De interpretatie van de Gasunie is juist. Omdat de gasontvangststations specifiek zijn aangeduid, is hierop geen maximale milieucategorie van toepassing. De gasontvangststations zijn passend bestemd door het opnemen van deze aanduiding en aanpassing van de regeling is niet nodig.
- d De constatering van de Gasunie is terecht. Voor het gasontvangstation is abusievelijk geen bouwvlak opgenomen, waardoor ter plaatse ook geen maximale goot- en bouwhoogte gelden. Het bestemmingsplan wordt aangepast door rond het gasontvangstation een bouwvlak op te nemen, dat volledig (100%) mag worden bebouwd en waarvoor een maximale goot- en bouwhoogte van 5 meter gelden.
- e Het bestemmingsplan wordt overeenkomstig het verzoek van de Gasunie aangepast. Indien op grond van de afwijkingsregeling bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak zouden worden toegevoegd, zou dat gevolgen kunnen hebben voor de persoonsdichtheid en daardoor voor de hoogte van het groepsrisico. Er wordt daarom een voorwaarde toegevoegd waardoor tevens getoetst dient te worden aan externe veiligheidsaspecten.
- f Het opnemen van een voorrangsbepaling in de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' is uit juridisch oogpunt niet zinvol. Indien op een bepaalde locatie binnen het plangebied bouwwerken worden gerealiseerd of werkzaamheden worden uitgevoerd, gelden daarvoor namelijk de regels van alle (dubbel)bestemmingen die voor de betreffende gronden gelden. Het al dan niet opnemen van een voorrangsbepaling doet daar niets aan af. Voor werkzaamheden binnen de bestemming 'Leiding - Gas' die minder diep zijn dan 0,5 meter, is op grond van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' weliswaar geen omgevingsvergunning benodigd, maar op grond van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' wél. Voor deze werkzaamheden geldt dus in alle gevallen de omgevingsvergunningplicht uit de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' (met de bijbehorende toetsingsvoorwaarden). Om die reden wordt geen voorrangsbepaling opgenomen.

- g Het omgevingsvergunningenstelsel wordt aangepast overeenkomstig het verzoek van de Gasunie.
- h Het omgevingsvergunningenstelsel wordt aangepast overeenkomstig het verzoek van de Gasunie.
- i Het omgevingsvergunningenstelsel wordt aangepast overeenkomstig het verzoek van de Gasunie.
- j Het omgevingsvergunningenstelsel wordt aangepast overeenkomstig het verzoek van de Gasunie.
- k Onder het begrip 'milieuhygiënische belemmeringen' valt ook het aspect (externe) veiligheid. Aanpassen van de planregels is dus niet nodig.
- l De toelichting wordt aangepast overeenkomstig het verzoek van de Gasunie.
- m Voor aanvang van de restauratiewerkzaamheden zal contact worden opgenomen met de tracébeheerder. Dit heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan 'Kom Deest'.

**Aanpassing:**

De zienswijze is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond. Dit leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- De ligging van de hartlijnen van de gasleidingen en de bijbehorende dubbelbestemming 'Leiding - Gas' is aangepast zodat deze overeenkomt met de gegevens van de Gasunie.
- Voor het gasontvangstation aan de Munnikhofsestraat is een bouwvlak opgenomen, dat volledig (100%) mag worden bebouwd en waarvoor een maximale goot- en bouwhoogte van 5 meter gelden.
- Aan de afwijkingsregeling in artikel 5.3 (bouwen van bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak) is een toetsing aan externe veiligheidsaspecten toegevoegd aan de voorwaarden.
- Het omgevingsvergunningenstelsel in de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' is aangepast overeenkomstig het verzoek van de Gasunie:
  - het rooien van beplanting is omgevingsvergunningplichtig gemaakt;
  - werkzaamheden van ondergeschikte betekenis en werkzaamheden die voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming zijn niet langer uitgezonderd van de omgevingsvergunningplicht.
  - werkzaamheden waarvoor reeds een vergunning is verleend en graafwerkzaamheden waarop de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten van toepassing is, zijn uitgezonderd van de omgevingsvergunningplicht.
  - aan artikel 19.4.3 onder b is toegevoegd dat de adviesvraag aan de leidingbeheerder schriftelijk dient plaats te vinden.
- In paragraaf 4.1.4 van de toelichting is de term 'bebouwingsvrije zone' vervangen door 'belemmeringenstrook'.

## 3 Aanpassingen

In paragraaf 3.1 wordt een overzicht gegeven van de aanpassingen die ten gevolge van de zienswijzenprocedure zijn gedaan in het bestemmingsplan 'Kom Deest'. Paragraaf 3.2 bevat een overzicht met ambtshalve aanpassingen.

### 3.1 Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

#### Verbeelding

- Op het noordelijk deel van het perceel Grotestraat 38 en op de groenstrook tussen dit perceel en de Grotestraat is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisering van één vrijstaande woning (wijzigingsbevoegdheid 4).
- De grens tussen de bestemming 'Agrarisch' en de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' op het perceel Grotestraat 65a is 11 meter in noordelijke richting verschoven.
- Het bouwvlak op het perceel Lindenpad 28 is vergroot tot de oostelijke perceelsgrens. Hierbij is tevens een klein gedeelte van de bestemming 'Verkeer' (ter plaatse van de noordoostelijke hoek van de voormalige supermarkt) bestemd als 'Detailhandel' en opgenomen in het bouwvlak.
- Het perceel achter de woning Gravendaal 17 is grotendeels bestemd als 'Wonen' en voor een klein deel als 'Tuin'.
- De ligging van de hartlijnen van de gasleidingen en de bijbehorende dubbelbestemming 'Leiding - Gas' is aangepast zodat deze overeenkomt met de gegevens van de Gasunie.
- Voor het gasontvangstation aan de Munnikhofsestraat is een bouwvlak opgenomen, dat volledig (100%) mag worden bebouwd en waarvoor een maximale goot- en bouwhoogte van 5 meter gelden.

#### Regels

- In de algemene wijzigingsregels (artikel 31) is een extra wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisering van één vrijstaande woning op het noordelijk deel van het perceel Grotestraat 38 (wijzigingsbevoegdheid 4).
- In artikel 1 van de regels is een begrip opgenomen voor 'zelfstandige detailhandelsvestiging'.
- Aan de afwijkingsregeling in artikel 5.3 (bouwen van bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak) is een toetsing aan externe veiligheidsaspecten toegevoegd aan de voorwaarden.
- Het omgevingsvergunningenstelsel in de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' is aangepast:
  - het rooien van beplanting is omgevingsvergunningplichtig gemaakt;
  - werkzaamheden van ondergeschikte betekenis en werkzaamheden die voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming zijn niet langer uitgezonderd van de omgevingsvergunningplicht.

- werkzaamheden waarvoor reeds een vergunning is verleend en graafwerkzaamheden waarop de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten van toepassing is, zijn uitgezonderd van de omgevingsvergunningplicht.
- aan artikel 19.4.3 onder b is toegevoegd dat de adviesvraag aan de leidingbeheerder schriftelijk dient plaats te vinden.

### **Toelichting**

- In paragraaf 4.1.4 van de toelichting is de term 'bebouwingsvrije zone' vervangen door 'belemmeringenstrook'.
- De toelichting is in overeenstemming gebracht met de aanpassingen op de verbeelding en in de regels.

## **3.2 Ambtshalve aanpassingen**

### **Verbeelding**

- Het perceel ten westen van Gravendaal 25 is in particulier eigendom en wordt gebruikt als tuin bij de woning. De bestemming 'Groen' die voor het perceel was opgenomen, is aangepast in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'.
- Aan de achterzijde van het perceel Wethouder Bruensstraat 13 was in het ontwerpbestemmingsplan een smalle strook grond in de bestemming 'Verkeer' opgenomen, terwijl hiervoor in het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming geldt. De betreffende gronden zijn opnieuw opgenomen in de bestemming 'Wonen'. De bestemming sluit hierdoor op een logische manier aan op de ten zuiden van deze gronden gelegen bestemming 'Detailhandel', die op grond van een ingediende zienswijze ook in beperkte mate wordt vergroot conform het vigerende bestemmingsplan.
- In verband met de uitbreiding van scheepswerf Ravesteijn is de geluidzone rond industrieterrein Deest aangepast. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Deest' is de zone op twee locaties in beperkte mate verruimd: ter hoogte van de woningen Leenderstraat 16-18 en ter hoogte van de waterpartij ten zuiden van stenenfabriek Vogelensangh. De aanduiding 'geluidzone - industrie' is in overeenstemming gebracht met de nieuwe ligging van de zone.

### **Regels**

- Met het oog op de beoogde herontwikkeling van de kerk was deze - net als het dorpshuis - in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen in de bestemming 'Gemengd', zodat naast maatschappelijke voorzieningen ook horeca mogelijk was. Omdat het gebruik van de kerk voor een groot deel in de plaats zal komen van het gebruik van het huidige dorpshuis, zijn op het perceel meer functies denkbaar. Functieverruiming past binnen het beleid zoals geformuleerd in de Nota kleine kernen en leidt, gezien de ligging van de kerk en pastorie in het centrum van Deest en de aanwezigheid van voldoende parkeerruimte, niet tot ruimtelijke bezwaren.

Integendeel: het bieden van mogelijkheden voor bijvoorbeeld detailhandel, dienstverlening en kantoren kan ervoor zorgen dat het pand een bijdrage gaat leveren aan het voorzieningenniveau, de levendigheid en de uitstraling van het dorpscentrum van Deest. Om die reden zijn in de bestemming 'Gemengd', naast maatschappelijke voorzieningen en horeca, ook detailhandel, dienstverlening en kantoren toegestaan.

- In artikel 13.1 is 'ondergrondse afwatering' toegevoegd.

#### **Toelichting**

- De informatie in paragraaf 4.1.1 van de toelichting (Bodem) is niet in overeenstemming met de gewijzigde bodemkwaliteitskaart en bodemnota. De definities 'wonen schoon' en 'wonen licht verontreinigd' worden als gevolg van wijzigingen in de wetgeving niet meer gebruikt. De paragraaf in de toelichting is hierop aangepast.