

Gemeente Altena

Bestemmingsplan Buitengebied - Provincialeweg Noord 96, Watertoren herziening

Toelichting



14 mei 2019

Auteur:
M.S. Mol - van Zelst

Adviesbureau Mol - van Zelst
Rijksstraatweg 54
4254 XG SLEEUWIJK
(0183) 30 49 40
06 - 53 70 74 70
info@molvanzelstplanologie.nl

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
1.1.	Aanleiding en doel van het plan.....	3
1.2.	Begrenzing plangebied.....	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	3
1.4.	Leeswijzer.....	4
Hoofdstuk 2	Aanpassingen aan het bestemmingsplan “Buitengebied – Provincialeweg Noord 96, Watertoren”.....	5
2.1.	Planschade.....	5
2.2.	Correcties.....	6
Hoofdstuk 3	Beleidskader.....	7
Hoofdstuk 4	Onderzoeken.....	8
4.1.	Algemeen.....	8
4.2.	Geluid.....	8
4.3.	Luchtkwaliteit.....	8
4.4.	Verkeer en parkeren.....	9
4.5.	Uitzicht en privacy.....	10
4.6.	Conclusies ten aanzien van de onderzoeksresultaten.....	10
Hoofdstuk 5.	Economische uitvoerbaarheid.....	11
Hoofdstuk 6.	Juridische plantoelichting.....	12
6.1.	De verbeelding (geometrische plaatsbepaling).....	12
6.2.	Bestemmingen.....	12
Hoofdstuk 7	Resultaten van inspraak en overleg.....	14
7.1.	Overleg andere bestuursorganen/overlegpartners.....	14
7.2.	Overleg omwonenden en andere belangstellenden.....	14

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel van het plan

Op 8 oktober 2013 is het bestemmingsplan “Buitengebied – Provincialeweg Noord 96, Watertoren” vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Woudrichem. De doelstelling van dit bestemmingsplan is om de watertoren op het adres Provincialeweg Noord 96 te Uppel te behouden. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om in de watertoren toeristisch-recreatieve voorzieningen te realiseren, zoals een bed and breakfast, een seminarruimte, een geluidsopnamestudio en een klimwand, alsmede een bedrijfswoning.

Het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Woudrichem heeft op basis van bovengenoemd bestemmingsplan op 16 maart 2015 een omgevingsvergunning verleend voor de verbouw van de watertoren.

Op 6 maart 2016 is verzocht om een tegemoetkoming in planschade als gevolg van het onherroepelijke bestemmingsplan “Buitengebied – Provincialeweg Noord 96, Watertoren”. Adviesbureau Gloudemans heeft op basis van de procedureverordening planschade 2008 onder nummer 1463.21-D1d1/gb/i/ab aan het college geadviseerd om aan aanvrager een tegemoetkoming in de schade van € 4.950,- te vermeerderen met de wettelijke rente met ingang van 8 maart 2016, toe te kennen. Dit advies was voor initiatiefnemer, planschadeaanvrager en college aanleiding om te bezien of planschadeveroorzakende factoren, in casu aantasting van privacy en verkeersoverlast vanwege inschijnende koplampen weggenomen kunnen worden.

Adviesbureau Gloudemans heeft op 2 mei 2017 onder nummer 1463.21-B5/gb/mj geadviseerd om de voorziene schade van € 4.950,00 op basis van de aanpassing van de regels en verbeelding in natura te compenseren. Om hieraan tegemoet te komen zal een herziening van voornoemd bestemmingsplan moeten worden vastgesteld.

Voorts bevat het bestemmingsplan één onjuistheid die met deze herziening gecorrigeerd wordt.

1.2. Begrenzing plangebied

De begrenzing van het plangebied wijkt niet af van het moederplan. Nadere toelichting kan derhalve achterwege blijven.

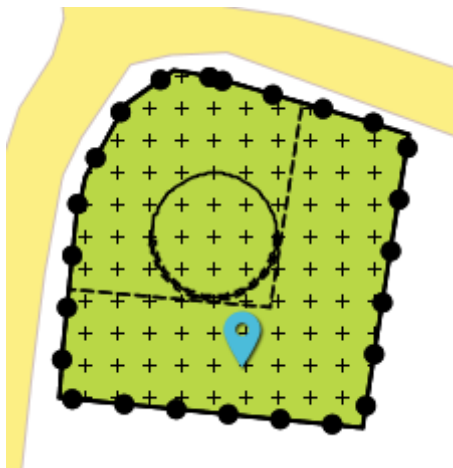
1.3. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het onderhavige perceel geldt het bestemmingsplan “Buitengebied – Provincialeweg Noord 96, Watertoren”, dossier NL.Imro-idn: NL.IMRO.0874.BUITBP201206-ONHE. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 8 oktober 2013 en is geheel onherroepelijk.

In dit bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- enkelbestemming Recreatie;
- dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2;
- functieaanduiding “tuin”; de functieaanduiding ligt abusievelijk ook over het bouwvlak. Dit moet worden gecorrigeerd,
- functieaanduiding parkeerterrein;
- Aan de zuidelijke wand van de watertoren bevindt zich de aanduiding “klimwand”. De klimwand mag uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding worden gerealiseerd.

De watertoren is voorzien van een bouwvlak. De afbeelding van het geldende bestemmingsplan is opgenomen op de volgende pagina



- Enkelbestemming Recreatie
Bestemd voor: [recreatie](#)
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2
Bestemd voor: [waarde](#)
- Bouwvlak bouwvlak
- Funcieaanduiding tuin
- Funcieaanduiding parkeerterrein
- Funcieaanduiding specifieke vorm van recreatie - klimwand

Afbeelding: geldend bestemmingsplan
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan "Buitengebied - Provincialeweg Noord 96, Watertoren herziening" bestaat uit de volgende hoofdstukken;

- Hoofdstuk 1 Inleiding.
- Hoofdstuk 2 Aanpassingen aan het bestemmingsplan "Buitengebied – Provincialeweg Noord 96, Watertoren".
- Hoofdstuk 3 Beleidskader.
- Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden.
- Hoofdstuk 5 Planbeschrijving.
- Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid.
- Hoofdstuk 7 Resultaten van inspraak en overleg.

Hoofdstuk 2 **Aanpassingen aan het bestemmingsplan “Buitengebied – Provincialeweg Noord 96, Watertoren”**

2.1. **Planschade**

Het thans geldende bestemmingsplan “Buitengebied – Provincialeweg Noord 96, Watertoren” heeft geleid tot planschade.

De bedoeling was en is, om de toren te herbestemmen met een minimum aan overlast voor de buurt. Het huidige plan leidt mogelijk tot verkeersoverlast in de vorm van het inschijnen van koplampen en privacyhinder. In het planschade advies is dit als volgt verwoord.

Inschijnen koplampen

“Het nieuwe bestemmingsplan maakt het mogelijk dat er meerdere functies [in de watertoren] toegestaan zijn. Dit trekt verkeer aan. Bezoekers dienen aan de achterzijde van de watertoren te parkeren. Mogelijk dat er overlast ontstaat door het inschijnen van koplampen in de woning.”

Privacy

In het planschade advies wordt gesteld dat gebruikers [van de watertoren] zicht hebben op het object van de aanvrager. Geconstateerd wordt dat planologisch niet uit te sluiten is dat gekozen wordt voor een variant waardoor er directer zicht is op het object van aanvrager. Vanuit de achtertuin is ook zicht mogelijk op de watertoren en zal vice versa ook zicht mogelijk zijn in de tuin. De afstand tussen de watertoren en het object van aanvrager bedraagt blijkens het planschade advies ca 60 m.

Over de klimwand, welke planologisch gerealiseerd kan worden aan de zuidzijde van de watertoren, wordt opgemerkt dat gebruikers van deze wand zicht hebben in de tuin van aanvrager. De opsteller van het planschade advies geeft aan zich ervan bewust te zijn van het feit dat gebruikers van de klimwand gefocust zijn op het klimmen en in mindere mate met de omgeving bezig zijn, behalve wellicht op het hoogste punt.

Overig

Voor wat betreft de overige overlast van het gebruik van de watertoren zij opgemerkt dat dit primair inpandig plaatsvindt. De omgeving zal hier geen overlast van ondervinden. Wel is het zo dat in de avonduren nu lampen kunnen branden in de watertoren. Het effect hiervan op het object van aanvrager is dermate gering dat dit niet tot een aantasting van het woongenot leidt.

Conclusie inzake planschade

Samenvattend kan worden gesteld dat het grootste deel van de planschade wordt veroorzaakt door de mogelijkheden van nieuwe gevelopeningen en door de klimwand. In deze herziening is in artikel 3.1.1 onder b en artikel 3.1.2. onder g bepaald dat nieuwe gevelopeningen alleen na afwijking van het bestemmingsplan gerealiseerd mogen worden. Uitsluitend waar op de verbeelding de "specifieke bouwaanduiding uitgesloten- gevelopening" ontbreekt, is het mogelijk om – na afwijking – nieuwe gevelopeningen te realiseren. De afwijkingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 3.3.1.

Verder wordt parkeren beperkt en is alleen ondersteunende horeca mogelijk.

Compensatie in natura

Blijkens het advies van Gloudemans van 2 mei 2017 is het mogelijk om de tegemoetkoming in natura te doen door het bestemmingsplan op een aantal punten te herzien.

In het toekomstig gebruik van het plangebied worden de gevelopeningen beperkt tot de gevelopeningen van de bestaande situatie en wordt de klimwand geschrapt.

Artikelen 3.1.1 onder b en 3.1.2. onder g bepalen dat alleen bestaande gevelopeningen zijn toegestaan. Nieuwe gevelopeningen mogen uitsluitend worden gerealiseerd na afwijking van het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke functiaanduiding – gevelopening’

In art. 3.5.1. onder f is bepaald dat horeca niet is toegestaan, anders dan het bepaalde in art. 3.1.1. In dit art. 3.1.1. is kort gezegd bepaald dat er alleen ondersteunende horeca is toegestaan, in combinatie met de toegestane recreatieve voorzieningen.

Om te alle risico's op zelfstandige horeca uit te sluiten, is in art. 3.5.1. onder f na het woord "horeca" toegevoegd dat dit niet is toegestaan als zelfstandige activiteit, met dien verstande het als strijdig gebruik niet wordt aangemerkt ondersteunende horeca als bedoeld in art. 3.1.1. onder a.

Op deze wijze wordt de planschade geminimaliseerd.

De volgende afspraken zijn gemaakt met het college, aanvrager planschade en initiatiefnemer:

1. het college doet na instemming door haar met een concept van een herziening binnen 3 maanden na instemming een voorstel tot herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied – Provincialeweg Noord 96, Watertoren" aan de raad;
2. aanvrager ziet van ontvangst van een tegemoetkoming in planschade van € 4.950,- af, wanneer de raad besluit om het bestemmingsplan te herzien en de herziening onherroepelijk is;
3. aanvrager ontvangt alsnog een planschadevergoeding van € 4.950,- wanneer, gelegen buiten de macht van partijen dan wel zijn/haar rechtsopvolger(s), een compensatie in natura onverhoopt niet mogelijk wordt.

Het is niet mogelijk gebleken om binnen 3 maanden een voorstel aan de raad te doen.

2.2. Correctie

Gebleken is dat abusievelijk de functieaanduiding 'tuin' over het hoofdgebouw is aangebracht. Middels deze herziening wordt deze aanduiding verwijderd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Het rijksbeleid, provinciaal beleid en regionaal beleid hebben geen invloed op deze herziening. Ondanks dat vermelde beleidsnota's uit het moederplan inmiddels verouderd zijn, vormen ook de vernieuwde versies geen belemmering voor de herziening.

Hoofdstuk 4 Onderzoeken

4.1. Algemeen

Een aantal onderzoeken is voor deze herziening niet relevant ten opzichte van het moederplan. Voor de onderstaande paragrafen en subparagrafen wordt verwezen naar het moederplan:

Paragraaf	Subpara-graaf	Onderwerp	Opmerking
4.1.		Waterhuishouding en resultaten van de watertoets	
4.2.		Natuurwaarden	
4.3.		Cultuurhistorische en archeologische waarden	De watertoren staat ten tijde van deze herziening op een lijst met panden die mogelijk worden aangemerkt als gemeentelijk monument
4.4.	4.4.4.	Bodemkwaliteit	
4.4.	4.4.5.	Lichthinder	
4.4.	4.4.6.	Milieuzonering activiteiten watertoren	
4.4.	4.4.7.	Milieuzonering omliggende bedrijven	
4.4.	4.4.8.	Geurhinder	
4.5.		Externe veiligheid	
	4.6.3.	Parkeren op de Provincialeweg Noord	
	4.6.4.	Fietsparkeren	
4.8.		Brandveiligheid	

Milieu

De bedrijvigheid in het plangebied valt binnen het Activiteitenbesluit onder het type B inrichting. Dit betekent dat de initiatiefnemers verplicht zijn om te zijner tijd 4 weken voor oprichting of verandering van de inrichting een melding te doen bij het bevoegd gezag. Er is geen omgevingsvergunning nodig, omdat type B inrichtingen onder de werkingssfeer vallen van het Activiteitenbesluit.

4.2. Geluid

In het moederplan wordt genoemd dat de geluidsstudio en de klimwand de zwaarste deelactiviteiten zijn. Met het vervallen van de klimwand in de nieuwe situatie betreft het dus een verbetering van de bestaande situatie.

Met het schrappen van de klimwand worden minder bezoeken en verkeersbewegingen voorzien ten opzichte van het moederplan. Al in het moederplan is er sprake van een toelaatbare situatie en de nieuwe situatie is een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

4.3. Luchtkwaliteit

De berekening op basis van de CROW-rekentool voor verkeersgeneratie gaat uit van 72 ritten per dag. Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het moederplan de grens van 3% (een toename van 1,2 g/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Met de nieuwe situatie vervallen vanwege het schrappen van de klimwand 20 ritten per dag en komt het totaal uit op 52 ritten per dag. Deze waarden zijn overgenomen uit paragraaf 4.6.1 van het moederplan. Deze afname van verkeersbewegingen is een aanzienlijke verbetering van de luchtkwaliteitsbelasting ten opzichte van het bestaande plan.

4.4. Verkeer en parkeren

Met het schrappen van de klimwand in deze herziening is er ten opzichte van het moederplan een gunstiger situatie ontstaan. De nieuwe situatie is onderzocht en uitgewerkt in de volgende paragrafen. De inschatting van het aantal verkeersbewegingen is gebaseerd op een worst-case scenario. Dit is een scenario waarbij wordt uitgegaan dat alle activiteiten op alle dagen plaatsvinden.

Verkeersbewegingen

Uit de worst-case scenario blijkt dat wanneer alle activiteiten op eenzelfde dag plaatsvinden, dit zal leiden tot 52 verkeersbewegingen per dag zoals te zien is in tabel 1. Dit is niet voldoende om consequenties op de verkeersafwikkeling te kunnen waarnemen:

Tabel 1. Verkeersbewegingen in bestaande situatie

Activiteit	Aantal verkeersbewegingen
Bedrijfswoning	2
Bed and breakfast (3 x 2p kamers)	6
Seminarruimte	30
ICT ruimte	2
Geluidsstudio	12
Klimwand*	20*
Totaal	52

*vervalt in deze herziening

Ten opzichte van het moederplan betekent dit een afname van 20 verkeersbewegingen per etmaal en derhalve een verbetering op de bestaande verkeersbewegingen.

Parkeren

Als gevolg van de verkeersafname zijn ook minder parkeerplaatsen vereist op het terrein. Volgens de toelichting in het moederplan gaat het om 6 parkeerplaatsen minder zonder rekening te houden met de parkeerbalansberekening. Op basis van de nieuwe situatie is een nieuwe parkeerbalansberekening opgesteld. Deze is weergegeven in tabel 2.

Tabel 2. parkeerbalans in nieuwe situatie

Functie	max	werkdag			zaterdag		zondag
		Ochtend	Middag	Avond	Middag	Ochtend	Middag
Bedrijfswoning	2	1	1,2	2	1,2	1,2	1,4
Bed and breakfast	100% 3	50% 1,5	50% 1,5	100% 3	50% 1,5	100% 3	50% 1,5
Seminarruimte	100% 8	100% 8	100% 8	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Studio	100% 2	15% 0,3	30% 0,6	90% 1,8	60% 1,2	100% 2	60% 1,2
TOTAAL	15	10,8	11,3	5	3,9	6,2	4,5

Uit tabel 2 blijkt dat de werkdag middag de maatgevende periode voor de parkeerbalans is. Door de optimale inrichting van het project is gecombineerd gebruik mogelijk en aldus 12 parkeerplaatsen voldoende. Dit is een afname van 3 parkeerplaatsen ten opzichte van de bestaande situatie.

Conclusie

De afname van verkeer leidt tot een verbetering ten opzichte van de bestaande ontsluiting.

4.5. Uitzicht en privacy

Het moederplan baseert zich op het “Advies privacyhinder Watertoren Uppel” (Kuiper Compagnons, 2 mei 2012, werknummer 789.000.01). Dit advies beperkt zicht echter tot de situatie zoals die nu is gerealiseerd.

Het moederplan verhindert niet dat theoretisch nieuwe gevelopeningen in de watertoren gerealiseerd zouden kunnen worden. Daardoor is het in theorie mogelijk dat de privacy op het object van de aanvrager om planschade geschaad wordt. Dit blijkt uit het advies van Adviesbureau Gloudemans 1463.21-D1d1/gb/i/ab.

Het probleem ligt niet zozeer aan de bestaande gevelopeningen zoals vergund in de omgevingsvergunning van 16 maart 2015, maar in de mogelijkheid om al dan niet vergunningsvrij elders gevelopeningen te realiseren.

Adviesbureau Gloudemans heeft vervolgens op verzoek van de voormalige gemeente Woudrichem op 2 mei 2017 onder nummer 1463.21-B5/gb/mj in een aanvullend advies vastgesteld dat het beeld van het zicht vanuit de bestaande situatie op aanvrager planschade nihil is.

In de regels van deze herziening is opgenomen dat nieuwe gevelopeningen alleen mogen worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten – gevelopening’. Het realiseren van nieuwe gevelopeningen is uitsluitend toegestaan via omgevingsvergunning, na afwijking van de bouwregels in het bestemmingsplan.

Door het gehele erf rondom de toren in deze herziening te voorzien van de aanduiding “tuin onbebouwd”, in plaats van “tuin” wordt voorkomen dat de vergunningsvrije bouwmogelijkheden als bedoeld in het Besluit Omgevingsrecht, bijlage II die bij een achtererfgebied horen blijven bestaan. Het is derhalve niet meer mogelijk om vergunningsvrij in het achtererfgebied (dat moeilijk te bepalen is bij een ronde toren) te bouwen. Ook het realiseren van gevelopeningen is daarmee niet langer mogelijk zonder af te wijken van het bestemmingsplan.

Met deze werkwijze kunnen enerzijds de bestaande gevelopeningen gehandhaafd blijven en kan anderzijds voorkomen worden dat er nog aanvullende (en privacyhinderende) gevelopeningen gerealiseerd worden.

Herbestemming volgens deze herziening leidt dus tot uitkering van planschade in natura, zodat voldaan wordt aan de voorwaarden zoals genoemd in de vaststellingsovereenkomst tussen aanvrager planschade, initiatiefnemer en de voormalige gemeente Woudrichem zoals geadviseerd door Adviesbureau Gloudemans op 2 mei 2017, en op 24 oktober 2018 is aangegaan tussen aanvrager planschade, de eigenaar van de watertoren en het college.

4.6. Conclusies ten aanzien van de onderzoeksresultaten

Deze herziening voorziet niet in een ontwikkeling, maar uitsluitend in het schrappen van de planologische mogelijkheden in het moederplan, te weten de mogelijkheid van gevelopeningen bij recht, anders dan de bestaande gevelopeningen, en van een klimwand.

De nieuwe situatie leidt tot een verbetering ten opzichte van het bestaande plan, met name voor het onderwerp privacyhinder. Voorts verandert door onderhavige herziening de situatie inzake verkeer en parkeren ten opzichte van het voorgaande plan in positieve zin.

Hiermee voldoet onderhavig plan aan het doel van de aanpassing van de bestemming, zoals vermeld in hoofdstuk 1.1.

De milieueffecten inzake bodemkwaliteit, milieuzonering, externe veiligheid en water zijn onveranderd ten opzichte van het thans geldende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5. Economische uitvoerbaarheid

De herziening leidt niet tot noemenswaardige wijzigingen ten opzichte van het moederplan. Het plan moet derhalve uitvoerbaar geacht worden.

Hoofdstuk 6. Juridische plantoelichting

6.1. De verbeelding (geometrische plaatsbepaling)

De verbeelding is als volgt aangepast:

2. De functieaanduiding 'Tuin' is verwijderd van de bestaande bebouwing;
3. De functieaanduiding 'Tuin' is veranderd in 'Specifieke vorm van Tuin - onbebouwd';
4. De bouwaanduiding 'Specifieke bouwaanduiding uitgesloten – gevelopening' is opgenomen aan de noordoostzijde, waar gevelopeningen niet zijn toegestaan;
5. De aanduiding 'Specifieke vorm van recreatie – klimwand' is verwijderd.

6.2. Bestemmingen

Algemeen

In de bestemming Recreatie zijn de mogelijkheden voor een klimwand geschrapt. In de regels is bepaald dat alleen de bestaande gevelopeningen aanwezig mogen zijn.

Nieuwe gevelopeningen zijn alleen nog mogelijk buiten de specifieke bouwaanduiding 'Specifieke bouwaanduiding uitgesloten - gevelopening', en na afwijking van het bestemmingsplan. Het eventueel vergunningsvrij realiseren van gevelopeningen in het achtererfgebied is uitgesloten door aan artikel 3.2.1. (toegestane bebouwing) toe te voegen dat vergunningsvrij bouwen niet van toepassing is op of grenzend aan de gronden met de functieaanduiding "Specifieke vorm van tuin - onbebouwd", uitsluitend voor zover het het realiseren van gevelopeningen betreft.

Vanwege het toevoegen en schrappen van enkele bepalingen is dit artikel vernummerd.

Aanpassingen in de regels

In het onderstaande is opgenomen op welke wijze de regels zijn veranderd.

1. In artikel 3.1.1. onder a zijn de woorden "een klimwand" geschrapt.
2. Aan artikel 3.1.1. is -onder vernummering- onder b (nieuw) het volgende toegevoegd:

"Bestaande gevelopeningen; uitsluitend buiten de specifieke bouwaanduiding 'Specifieke bouwaanduiding uitgesloten – gevelopening' mogen in het hoofdgebouw - na afwijking van het bestemmingsplan – nieuwe gevelopeningen worden gerealiseerd";
3. In artikel 3.1.2 is -onder een vernummering- het bepaalde onder c (oud) geschrapt:

"Klimwand

 1. De klimwand mag uitsluitend worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'klimwand'.
4. In het bepaalde onder 3.1.2 onder f (oud) is -onder vernummering- "15" vervangen door "11".

"e. Parkeervoorzieningen

 1. De gronden met de aanduiding "parkeren" mogen uitsluitend gebruikt worden voor parkeren;
 2. Op deze gronden dienen minimaal 11 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden."
5. In het bepaalde onder 3.1.2. onder g (oud) is – onder een vernummering – na het woord "tuin" het woord "onbebouwd" toegevoegd;

6. In artikel 3.1.2 is na g (oud) -onder een vernummering- onder g (nieuw) het volgende toegevoegd:

“g. Gevelopeningen

1. Bestaande gevelopeningen zijn toegestaan;
2. Gevelopeningen mogen uitsluitend worden gerealiseerd buiten de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten – gevelopening’.

7. Aan artikel 3.2.1. (toegestane bebouwing) is aan het slot toegevoegd: .

“met dien verstande dat vergunningsvrij bouwen als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht, bijlage II niet van toepassing is op of grenzend aan de gronden met de functieaanduiding “Specifieke vorm van tuin - onbebouwd”, uitsluitend voor zover het het realiseren van gevelopeningen betreft.”

6. Na artikel 3.2.1. is – onder vernummering - een nieuw lid 3.2.2. toegevoegd, luidende

“3.2.2 Gevelopeningen

Het aantal en de situering van de gevelopeningen mogen zonder afwijking zoals bedoeld in artikel 3.3.1. niet veranderen ten opzichte van de situatie zoals aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.”

8. Er is – onder vernummering - een artikel 3.3 toegevoegd, luidende:

“3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning nieuwe gevelopeningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.1. j^o 3.2.2 teneinde nieuwe gevelopeningen in het hoofdgebouw te realiseren buiten de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten – gevelopening’. Hiertoe dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. Vast moet staan dat de privacy van de omliggende percelen niet in onevenredige mate wordt geschaad.”

9. In art. 3.4.1. (oud) onder f is – onder vernummering - de tekst na het woord “horeca” geschrapt en vervangen door: “als zelfstandige activiteit, met dien verstande dat als strijdig gebruik niet wordt aangemerkt ondersteunende horeca als bedoeld in art. 3.1.1. onder a.”

10. Na art. 3.5.2. (oud) is – onder vernummering – onder 4. Een artikel toegevoegd, luidende:

“3.6.4 Omgevingsvergunning nieuwe gevelopeningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.1 onder b. j^o 3.1.2. onder g teneinde nieuwe gevelopeningen te realiseren. Hiertoe dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. Het realiseren van de gevelopeningen is noodzakelijk om aan de regels in het Bouwbesluit te voldoen;
- b. Vast moet staan dat de privacy van de omliggende percelen niet in onevenredige mate wordt geschaad.”

Hoofdstuk 7 Resultaten van inspraak en overleg

7.1. Overleg andere bestuursorganen/overlegpartners

Het wettelijk vooroverleg met de provincie Noord-Brabant en Waterschap Rivierenland was niet nodig omdat het gaat om een herziening van zeer geringe omvang met beperkende mogelijkheden. De herziening heeft geen enkel gevolg voor het watergebeuren.

7.2. Overleg omwonenden en andere belangstellenden

Overleg met omwonenden is niet nodig omdat de herziening van een zeer geringe omvang is met beperkende mogelijkheden. De herziening heeft enkel positieve gevolgen voor de omgeving. Over deze herziening heeft met de aanvrager van planschade uitvoerig vooroverleg plaatsgevonden.

Het ontwerp van het bestemmingsplan lag van 30 november 2018 tot en met 10 januari 2019 ter inzage. Er zijn geen zienswijzen ingediend.