

## Zienswijzenrapportage

In het kader van de Wet Bescherming Persoonsgegevens zijn de persoonlijke gegevens (waaronder namen, adressen, postcodes e.d.) van degenen die zienswijzen hebben ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan Centrum 2009, weggelaten en vervangen door X, Y.

Het ontwerp-bestemmingsplan Boschweg Zuid West 2010 heeft met ingang van 18 december 2009 tot en met 28 januari 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn bestond voor een ieder de mogelijkheid om, (naar eigen keuze) mondelinge of schriftelijke zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen. Hiervan is gebruik gemaakt.

Er zijn geen zienswijzen ontvangen van de Provincie Noord-Brabant, het Waterschap Aa en Maas en de Inspectie VROM Zuid noch van naburige gemeenten.

---

Gedurende de termijn van de ter inzage ligging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn de onderstaande brieven met zienswijzen binnen de termijn ontvangen. Dit betekent dat de brieven met zienswijzen in behandeling genomen kunnen worden.

1. X
2. X
3. X
4. X
5. X
6. X
7. X
8. X
9. X
10. X
11. X
12. X
13. X

### 1. Zienswijzen X

#### Inleiding

X is eigenaar van de woning op het adres Meijgraaf 22 te Schijndel (kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie H, nummer 2285). In het ontwerp-bestemmingsplan "Boschweg Zuid West 2010" worden de gronden bestemd tot "Voortuin", "Woondoeleinden" en "Achtererf". Op de plankaart is de aanduiding W (v) aangebracht: vrijstaande woningen.

#### Zienswijze 1

In een aantal artikelen in de toelichting wordt verwezen naar het bestemmingsplan Boschweg Zuid West 2008. Dit is niet juist aangezien aan dit bestemmingsplan goedkeuring is onthouden door Gedeputeerde Staten.

#### Reactie

Het is juist dat in de toelichting op een aantal punten wordt verwezen naar een verkeerd bestemmingsplan. Deze zienswijze leidt derhalve tot aanpassing van de toelichting op dit punt.

## Zienswijze 2

Het ontwerpbestemmingsplan biedt mogelijkheid tot het oprichten van 100 m<sup>2</sup> erfbebouwing. Dit is ruim een verdubbeling ten opzichte van hetgeen conform het vigerende bestemmingsplan De Steenen Kamer aan bijgebouwen is toegestaan. Niet is aangetoond dat daaraan behoefte zou zijn. De bouw- en goothoogte van de toegestane erfbebouwing benadert de hoogte van de bestaande hoofdgebouwen (woningen). Daarnaast kent het bestemmingsplan een ontheffingsbevoegdheid van 10% op de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering. In aanmerking genomen dat de perceelsgrootte de laatste jaren steeds kleiner is geworden leidt dit tot een onwenselijke verstening van de omgeving. Daarnaast wordt hierdoor het groenbeleid nadelig beïnvloed.

## Reactie

De afgelopen jaren is gebleken dat er behoefte bestaat aan mogelijkheden tot uitbreiding van de woning. Dit heeft geleid tot het vaststellen van nieuw beleid op het gebied van wonen, in het bijzonder de mogelijkheden tot uitbreiding van die woningen. Bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan dient actueel beleid te worden verwerkt. In het kader van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid dienen in stedenbouwkundig gelijksoortige situaties dezelfde beleidsuitgangspunten te worden gehanteerd. Er zijn geen ruimtelijke argumenten denkbaar waarom in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan andere beleidsuitgangspunten moeten gelden.

De stelling dat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan een verdubbeling aan erfbebouwing mogelijk maakt is niet correct. Op grond van het vigerende plan De Steenen Kamer is het naast de bouwmogelijkheid van 45 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen ook nog mogelijk een aanbouw aan de woning te realiseren tot aan de zijdelingse perceelsgrens. Daarnaast waren over het algemeen de bouwstroken dieper dan in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, waardoor ook binnen de bouwstrook uitbreidingen van de woning mogelijk waren. Overigens biedt het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet per definitie de mogelijkheid om 100 m<sup>2</sup> aan erfbebouwing te realiseren. In de regels is bepaald dat 40% van het gedeelte van het perceel met de bestemming Achtererf, met een maximum van 100 m<sup>2</sup> mag worden aangewend voor erfbebouwing. Dat betekent dat waar sprake is van kleinere percelen niet de 100 m<sup>2</sup>, maar de 40% bepalend is c.q. beperkend werkt voor de hoeveelheid erfbebouwing op het perceel.

Voor wat betreft de bouwhoogte is het inderdaad zo dat de bouwhoogte van erfbebouwing hoger mag zijn dan in het vigerende plan De Steenen Kamer. Daar staat tegenover dat op grond van het vigerende bestemmingsplan De Steenen Kamer, alsook op grond van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan de bouwhoogte van woningen hoger mag zijn dan waarvan in de praktijk over het algemeen gebruik is gemaakt. Het feit dat van deze bouwmogelijkheid geen gebruik is gemaakt neemt niet weg dat het verhogen van de woning op basis van beide planologische regimes mogelijk is.

Van de ontheffingsbevoegdheid van 10% op de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering kan slechts spaarzaam gebruik worden gemaakt. Aan deze ontheffingsbevoegdheid is onder meer de voorwaarde gebonden dat er sprake moet zijn van een esthetische dan wel bouwkundige noodzaak. In de praktijk zal dit naar verwachting niet of nauwelijks leiden tot een vergroting van de hoeveelheid erfbebouwing.

## **2. Zienswijzen X**

### Inleiding

X is eigenaar van de woning op het adres Van Heemskerckstraat 4 (kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie H, nummer 4510). In het ontwerp-bestemmingsplan "Boschweg Zuid West 2010" worden de gronden bestemd tot "Voortuin", "Woondoeleinden" en "Achtererf". Op de plankaart is de aanduiding W (t) aangebracht: maximaal twee aaneengebouwde woningen.

### Zienswijze 1

In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan heeft het bebouwingsvlak een afmeting van 6 x 10 m. Door deze afmetingen valt een gedeelte van de woning buiten het bebouwingsvlak. Hierdoor vallen gedeeltes van de woning onder het overgangsrecht hetgeen niet is toegestaan. Bovendien heeft dit tot gevolg dat die gedeeltes van de woning een andere bestemming krijgen, wat nadelige consequenties heeft voor de gebruiksmogelijkheden van die bebouwing.

### Reactie

Het bebouwingsvlak op het adres heeft in het voorliggende een bestemmingsplan een afmeting van 7 x 11 meter. Daarbij is in ogenschouw genomen dat de hoofdmassa in de bestemming Woondoeleinden is opgenomen en delen van de woning die in architectonisch en/of functioneel opzicht ondergeschikt zijn aan de woning zijn opgenomen binnen de bestemming Achtererf. Dat het opnemen van bebouwing binnen de bestemming Achtererf nadelige consequenties heeft voor de gebruiksmogelijkheden daarvan is niet juist. Uit de redactie van artikel 6 lid 2 onder b vloeit voort dat aangebouwde delen van de woning onderdeel uitmaken van de woning. Het gaat hierbij om bebouwing die toegankelijk is vanuit de woning. Voor deze bebouwing is van een beperking van de gebruiksfunctie dan ook geen sprake.

De stelling dat een deel van de bestaande bebouwing onder het overgangsrecht is gebracht delen wij niet. Bestaande bebouwing die is gerealiseerd op grond van een bouwvergunning is positief bestemd op grond van de bestaande matenregeling, opgenomen in artikel 13 van de planregels van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Indien gewenst kan zelfs overgegaan worden tot herbouw van deze bebouwing. Zie in dit verband ook onze reactie op zienswijzen 3, onder 7.

### Zienswijze 2

Bijna nergens sluiten bebouwingsvlakken aan op de bestaande bebouwingssituatie. Dit geldt in ieder geval ook bij de adressen Van Heemskerckstraat 2, 3, 5 t/m 10 en Kortenaerstraat 16, waarbij een gedeelte van de woning buiten het bebouwingsvlak valt.

### Reactie

Het vigerende bestemmingsplan De Steenen Kamer geeft bouwmogelijkheden door middel van bouwstroken waar ten tijde van het van kracht worden van het plan nauwelijks bebouwing aanwezig was. De destijds geboden bouwmogelijkheden hebben in de loop der jaren geleid tot het ontstaan van de nu bestaande stedenbouwkundige structuur. Het plangebied kent een diversiteit aan perceelsgroottes met daarop bebouwing die over het algemeen in verhouding staat tot de grootte van het perceel.

Uitgangspunt van een conserverend bestemmingsplan is het vastleggen van deze bestaande structuur. Hierbij wordt de hoofdmassa opgenomen binnen de bestemming Woondoeleinden. De bebouwing die in architectonisch en/of functioneel opzicht ondergeschikt is aan de hoofdmassa is opgenomen binnen de bestemming Achtererf. Daarnaast is op perceelsniveau gekeken naar de bouwmogelijkheden die in verhouding staan tot de grootte van het perceel en de ligging van de bestaande hoofdmassa ten opzichte van belendende percelen. Dit leidt in sommige gevallen tot een uitbreidingsmogelijkheid van de hoofdmassa en in andere gevallen niet. Dat verklaart waarom bestaande lagere delen van een woning in sommige gevallen zijn opgenomen binnen de bestemming Woondoeleinden en in andere gevallen binnen de bestemming Achtererf.

### Zienswijze 3

De regeling voor de aan huis verbonden beroepen zoals die is opgenomen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan kijkt in ernstige mate af van hetgeen gangbaar is in Nederland op basis van de in de loop der jaren verschenen jurisprudentie. Bovendien beperkt het de bestaande rechten vanuit het vigerende bestemmingsplan De Steenen Kamer in enorme mate. Verzocht wordt om de regeling aan te passen en de extra bebouwingsmogelijkheden vanuit het vigerende plan De Steenen Kamer onverkort over te nemen in het voorliggende bestemmingsplan.

### Reactie

Er wordt niet aangegeven om welke jurisprudentie het gaat. Hierdoor kan niet worden nagegaan wat de inhoud is van die uitspraken, wat de strekking is van de aan aan-huis-verbonden beroepenregeling in andere gemeenten en welke argumenten hieraan ten grondslag liggen, c.q. de betreffende jurisprudentie in de juiste context bezien. Het beleid aan huis verbonden beroepen zoals dat in Schijndel is vastgesteld biedt een mogelijkheid om een beroep of bedrijf vanuit huis te exploiteren. Uitgangspunt van de regeling is dat het gaat om een kleinschalig bedrijf dat is te integreren in een woonomgeving zonder daarbij voor hinder of overlast voor de omgeving te zorgen. Daarbij is van belang dat het bedrijf niet mag leiden tot afbreuk van het woonkarakter van de omgeving. Het toestaan van een beperkt aantal vierkante meters van de woning ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis draagt bij aan deze doelstelling.

De stelling dat de regeling de bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan De Steenen Kamer enorm beperkt wordt niet gedeeld. De extra bebouwingsmogelijkheden die volgens X op grond van het vigerende plan De Steenen Kamer ten behoeve van een aan huis verbonden beroep bestaan betreffen geen rechtstreekse bouwmogelijkheden. Het bestemmingsplan geeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat er onder voorwaarden bebouwing mag worden opgericht ten behoeve van een kantoor- of praktijkruimte. Het betreft hier een bevoegdheid aan het college en geen verplichting. Gelet op de doelstelling en de inhoud van het aan huis verbonden beroepenbeleid zal aan deze bevoegdheid niet snel toepassing worden gegeven. Het beleid aan huis verbonden beroepen is vastgesteld ver na het van kracht worden van het vigerende plan De Steenen Kamer. Bij de actualisering van een bestemmingsplan dient actueel beleid te worden meegenomen. Er worden geen ruimtelijke argumenten genoemd die een vergroting van het aantal vierkante meters voor aan huis verbonden beroepen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan rechtvaardigen.

### Zienswijze 4

Aan de bestemmingsregeling in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan ligt de Bebouwingsregeling Wonen ten grondslag. Dat ontslaat de gemeente echter niet om te kijken of deze standaardregeling aansluit bij de in een gebied bestaande bebouwing. Ook rechten die belanghebbenden kunnen ontlenen aan een bestaand bestemmingsplan dienen nadrukkelijk daarbij te worden meegewogen. Daarbij is het per definitie onjuist om voor een plangebied als De Steenen Kamer een standaardregeling te gebruiken. Reden daarvoor is dat de aard en de schaal van de bebouwing in dat gebied principieel afwijkt van de bebouwing als waarbij de Bebouwingsregeling Wonen vanuit is gegaan. Voor het in aanbouw zijnde plangebied Kleine Borne zijn ook op de betreffende bebouwing toegesneden voorschriften opgenomen en is niet de Bebouwingsregeling Wonen gehanteerd. Door deze gang van zaken is gehandeld in strijd met de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening omdat niet de noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd. Tevens is gehandeld in strijd met de Algemene wet bestuursrecht, omdat het plan niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

### Reactie

Vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, rechtszekerheid en rechtsgelijkheid wordt gestreefd naar een uniforme bestemmingsregeling voor heel Schijndel. Op deze wijze wordt voor planologisch gelijksoortige situaties dezelfde bouwmogelijkheden geboden. Dat wil niet zeggen dat er geen verschillen bestaan tussen gebieden en dat die niet worden gerespecteerd. Door de keuze in bouwblokken en voorgeschreven bebouwingstypologie wordt de bestaande stedenbouwkundige hoofdstructuur vastgelegd, waarbij rekening wordt gehouden met het karakter van het betreffende gebied. Daarbij is op perceelsniveau bekeken of er uitbreidingsmogelijkheden zijn die recht doen aan het bestaande karakter van het betreffende gebied. Anders dan wat X suggereert heeft er tijdens de voorbereiding van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wel degelijk een stedenbouwkundig onderzoek plaatsgevonden, waarbij een afweging van belangen heeft plaatsgevonden. Hierbij hebben onder meer een rol gespeeld aspecten als de grootte van de aanwezige hoofdmassa in relatie tot de grootte van het perceel en de ligging van die bebouwing ten opzichte van de belendende percelen. De gekozen bestemmingsregeling waarmee erfbebouwing mogelijk wordt gemaakt legt een relatie tussen de grootte van een perceel en de daarop mogelijke erfbebouwing. Deze eenduidige bestemmingsregeling maakt het mogelijk dat er een divers bebouwingsbeeld blijft bestaan. Ten behoeve van het

bovenstaande zijn de uitgangspunten uit de Bebouwingsregeling Wonen als leidraad gebruikt. Dat neemt niet weg dat op perceelsniveau een afweging is gemaakt hoe deze uitgangspunten zijn verwerkt.

Naast het vastleggen van de stedenbouwkundige hoofdstructuur is gekozen voor toevoeging van een erfbebouwingsregeling die over het algemeen voldoende mogelijkheden biedt om tegemoet te komen aan de wensen uit de huidige tijd. Van de hoogbouw mogelijkheden in de bouwstroken uit het vigerende plan De Steenen Kamer is na de bouw van de woningen niet of nauwelijks gebruik meer gemaakt. De praktijk van de afgelopen jaren laat zien dat overwegend behoefte is aan uitbreidingsmogelijkheden van de woning in de vorm van een aanbouw, erker of aangebouwd(e), en/of vrijstaand(e) bijgebouw(en). Het voorliggende bestemmingsplan doet recht aan deze wens door de flexibele erfbebouwingsmogelijkheden. Er gelden nauwelijks beperkingen ten aanzien van de situering van deze bebouwing waardoor een flexibele inrichting van het perceel mogelijk is.

Anders dan het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is het bestemmingsplan De Kleine Borne een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. In acht genomen de huidige stedenbouwkundige inzichten en het feit dat het gebied grenst aan het buitengebied is in de bestemming Woondoeleinden gekozen voor een bestemmingsregeling die recht doet aan het karakter van het gebied. Overigens moet opgemerkt worden dat ook bij dit bestemmingsplan de uitgangspunten uit de Bebouwingsregeling Wonen ten behoeve van de uitbreidingsmogelijkheden van de woning binnen de bestemming Voortuin en Achtererf zijn verwerkt.

### **3. Zienswijzen die een hoge mate van gelijkheid vertonen**

Een aantal ingekomen brieven bevatten zienswijzen die een dermate hoge mate van gelijkheid vertonen dat gekozen is om deze hieronder gezamenlijk te behandelen. Voor zover de zienswijzen van inhoud verschillen zullen deze verder in het zienswijzenverslag worden behandeld.

Onderstaande zienswijzen zijn ingediend door:

- X
- X
- X
- X
- X
- X
- X
- X
- X
- X
- X
- X
- X

#### Zienswijze 1

In de toelichting wordt aangegeven dat dit ontwerpplan in de plaats treedt van het bestemmingsplan Boschweg Zuid West 2008. Dat bestemmingsplan is door Gedeputeerde Staten niet goedgekeurd en bestaat niet meer. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) moet het bestemmingsplan volledig worden voorbereid conform de van toepassing zijnde artikelen te beginnen met artikel 1.3.1. Bro. Niet kan worden volstaan met de constatering dat de gehele procedure al is doorlopen bij het plan van 2008, want er bestaat geen plan 2008 meer.

### Reactie

Ingeval een bestemmingsplan wordt voorbereid waarin ruimtelijke ontwikkelingen voorkomen, dan behoort hiervan voorafgaand kennisgeving te worden gedaan. Dit vloeit voort uit artikel 1.3.1 Bro. Het bestemmingsplan Boschweg Zuid West 2010 is een conserverend bestemmingsplan. Hierdoor is het doen van een dergelijke kennisgeving niet noodzakelijk.

Voor zover een dergelijke kennisgeving bij conserverende bestemmingsplannen wel noodzakelijk zou zijn, dan bepaalt vaste jurisprudentie dat het schenden van die verplichting geen gevolgen heeft voor de rechtmatigheid van de bestemmingsplanprocedure en het bestemmingsplan (zie 30-06-2010, LJN BM9710, Bladel).

### Zienswijze 2

Bij de voorbereiding moet een bestemmingsplan op zichzelf worden beoordeeld. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing dienen daarvoor de nodige onderzoeken te worden verricht en is een afweging van belangen vereist. Door dat na te laten is het plan niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en wordt de rechtszekerheid aangetast en heeft het college gehandeld in strijd met de wet en het recht en kan het voorstel ook wegens het ontbreken van een rechtens daadkrachtige motivering niet in stand blijven.

### Reactie

Het is correct dat een bestemmingsplan op zichzelf beoordeeld dient te worden. In het ontwerpbestemmingsplan dat nu voorligt is het actuele planologische beleid verwerkt. Voor zover er nog aanvullend onderzoek noodzakelijk was, is dit uitgevoerd. Er is echter de afgelopen jaren geen sprake geweest van dermate gewijzigde planologische inzichten dat dit heeft geleid tot een fundamenteel ander plan dan het bestemmingsplan Boschweg 2008 waarnaar u verwijst. Ten behoeve van de totstandkoming van het onderhavige bestemmingsplan heeft tevens vooroverleg plaatsgevonden zoals bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

### Zienswijze 3

Uit de toelichting blijkt dat aan de bestemmingen "Wonen", "Voortuin" en "Achtererf" de Bebouwingsregeling Wonen ten grondslag is gelegd. Aan het college komt geen bevoegdheid toe voor bestemmingsplannen planologisch beleid, bebouwingsvlakken en dergelijke vast te stellen. Dat is wettelijk voorbehouden aan de gemeenteraad. De Bebouwingsregeling Wonen mag uitsluitend worden gebruikt als toetsingskader voor te verlenen ontheffingen van het bestemmingsplan en dient in die zin te worden beschouwd als een stelsel van beleidsregels voor het uitoefenen van die bevoegdheid. Door de Bebouwingsregeling Wonen als grondslag te gebruiken voor het ontwerpbestemmingsplan heeft het college gehandeld in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur dat verbiedt om een bevoegdheid te gebruiken voor een doel waarvoor die niet is gegeven (détournement de pouvoir). Samengevat kan de Bebouwingsregeling Wonen niet worden gebruikt als grondslag voor het bestemmingsplan.

### Reactie

De Gemeentewet kent het college van burgemeester en wethouders (hierna college) de bevoegdheid toe een besluit van de gemeenteraad voor te bereiden. Zo ook de voorbereiding van de besluitvorming omtrent ruimtelijk beleid, in casu het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. In de onderhavige situatie wordt de raad een voorstel gedaan die volgens het college voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dat het college bij haar voorstel tot het toekennen van bestemmingen gebruik maakt van de uitgangspunten uit door haar vastgesteld beleid doet daaraan niet af. Voor zover de raad van oordeel is dat met het voorstel van het college niet wordt voldaan aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening, staat het hem vrij het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Uiteindelijk is het altijd de gemeenteraad die besluit over de planologische mogelijkheden op een perceel door het vaststellen van een bestemmingsplan. Eerst dan verkrijgt het bestemmingsplan rechtskracht en kan dienen als toetsingskader bij aanvragen om een omgevingsvergunning. Nu er geen sprake is van vaststelling van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan door het college, maar door de gemeenteraad, kan niet worden gesproken van détournement de pouvoir.

#### Zienswijze 4

Het college heeft gekozen voor een andere eenduidige bestemmingssystematiek. Dat is op zich geen ruimtelijk relevant argument om de bouwmogelijkheden te beperken. Het ontwerpplan beoogt het samenvoegen van een aantal bestemmingsplannen die duidelijk onderscheidend zijn in bebouwingstypen, verkaveling en inrichting tot één plangebied. Die gebieden kunnen niet zomaar op één hoop geschoven worden, maar dienen ieder op zichzelf beoordeeld te worden. De binnen het plangebied gelegen woonbebouwing is duidelijk gedifferentieerd en heeft een grote verscheidenheid. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit rijwoningen. De Steenen Kamer onderscheidt zich door grote bouwpercelen met daaraan gekoppelde grote vrijstaande en half vrijstaande woningen. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, rechtszekerheid en rechtsgelijkheid dient daarmee rekening te worden gehouden. Dat vereist een gedegen planologisch en stedenbouwkundig onderzoek en een afweging van belangen. Niet is gebleken dat een dergelijk onderzoek is uitgevoerd.

#### Reactie

Vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, rechtszekerheid en rechtsgelijkheid wordt gestreefd naar een uniforme bestemmingsregeling voor heel Schijndel. Op deze wijze wordt voor planologisch gelijksoortige situaties dezelfde bouwmogelijkheden geboden. Dat wil niet zeggen dat er geen verschillen bestaan tussen gebieden en dat die niet worden gerespecteerd. Door de keuze in bouwblokken en voorgeschreven bebouwingstypologie wordt de bestaande stedenbouwkundige hoofdstructuur vastgelegd, waarbij rekening wordt gehouden met het karakter van ieder gebied. De gekozen bestemmingsregeling waarmee erfbebouwing mogelijk wordt gemaakt legt een relatie tussen de grootte van een perceel en de daarop mogelijke erfbebouwing. Hierdoor is het mogelijk dat er een divers bebouwingsbeeld blijft bestaan, ondanks het feit dat sprake is van een eenduidige bestemmingsregeling.

Anders dan wordt gesuggereerd heeft er tijdens de voorbereiding van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wel degelijk een stedenbouwkundig onderzoek plaatsgevonden, waarbij een afweging van belangen heeft plaatsgevonden. Hierbij hebben onder meer een rol gespeeld aspecten als de grootte van de aanwezige hoofdmassa in relatie tot de grootte van het perceel en de ligging van die bebouwing ten opzichte van de belendende percelen. Bij een ontwikkelingsplan maakt een verkavelingstudie meestal onderdeel uit van het bestemmingsplan. Dit maakt het stedenbouwkundig onderzoek en de visie van het plan tastbaarder dan bij een conserverend plan. Het opstellen van een conserverend bestemmingsplan stelt andere eisen aan het stedenbouwkundig onderzoek dat nodig is bij de totstandkoming van een bestemmingsplan. Hierbij wordt de bestaande stedenbouwkundige hoofdstructuur als uitgangspunt genomen. Daarbij wordt op perceelsniveau bekeken of er uitbreidingsmogelijkheden zijn die recht doen aan het bestaande karakter van het betreffende gebied.

Naast het vastleggen van de stedenbouwkundige hoofdstructuur is gekozen voor toevoeging van een erfbebouwingsregeling die over het algemeen voldoende mogelijkheden biedt om tegemoet te komen aan de wensen uit de huidige tijd. Van de hoogbouwmogelijkheden in de bouwstroken uit het vigerende plan De Steenen Kamer is na de bouw van de woningen niet of nauwelijks meer gebruik gemaakt. De praktijk van de afgelopen jaren laat zien dat overwegend behoefte is aan uitbreidingsmogelijkheden van de woning in de vorm van een aanbouw, erker of aangebouwd(e), en/of vrijstaand(e) bijgebouw(en). Het voorliggende bestemmingsplan doet recht aan deze wens door de flexibele erfbebouwingsmogelijkheden. Er gelden nauwelijks beperkingen ten aanzien van de situering van deze bebouwing waardoor een flexibele inrichting van het perceel mogelijk is.

#### Zienswijze 5

Uit de ontwerpplankaart blijkt dat de bebouwingsvlakken praktisch overal verschillend zijn en er absoluut niet van eenduidigheid van bebouwingsvlakken sprake is.

#### Reactie

Een eenduidige bestemmingssystematiek wil niet zeggen dat alle bebouwingsvlakken gelijk moeten zijn. Het thans vigerende bestemmingsplan De Steenen Kamer geeft bouwmogelijkheden door middel van bouwstroken waar ten tijde van het van kracht worden van het plan nauwelijks bebouwing aanwezig was. De destijds geboden bouwmogelijkheden hebben in de loop der jaren geleid tot het ontstaan van de nu bestaande stedenbouwkundige

structuur. Het plangebied kent een diversiteit aan perceelsgroottes met daarop bebouwing die over het algemeen in verhouding staat tot de grootte van het perceel.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het vastleggen van deze bestaande stedenbouwkundige structuur. Hierbij is de hoofdmassa opgenomen binnen de bestemming Woondoeleinden. De bebouwing die in architectonisch en/of functioneel opzicht ondergeschikt is aan de hoofdmassa is opgenomen binnen de bestemming Achtererf. Daarnaast is op perceelsniveau gekeken naar de bouw mogelijkheden die in verhouding staan tot de grootte van het perceel en de ligging van de bestaande hoofdmassa ten opzichte van belendende percelen. Dit leidt in sommige gevallen tot een uitbreidingsmogelijkheid van de hoofdmassa en in andere gevallen niet. Dat verklaart waarom bestaande lagere delen van een woning in sommige gevallen zijn opgenomen binnen de bestemming Woondoeleinden en in andere gevallen binnen de bestemming Achtererf.

#### Zienswijze 6

Het vigerende bestemmingsplan De Steenen Kamer kent bouwstroken van 15 meter diep. In het voorliggende ontwerp bestemmingsplan worden minder diepe bouwblokken gehanteerd. Hierdoor heeft een deel van de bestaande bebouwing achter de woning een andere bestemming gekregen en is daarmee "wegbestemd", cq onder het overgangsrecht gebracht. Dit is in strijd met vaste jurisprudentie. Op basis van het vigerende plan De Steenen Kamer wordt de bebouwing achter de woning binnen de bouwstrook niet gezien als aan- of bijgebouw, maar als onderdeel van het hoofdgebouw. Hierdoor mag die bebouwing ook worden gebruikt voor woondoeleinden, wat in het ontwerpbestemmingsplan niet meer het geval is. Het is op grond van de bestemming en planregels niet mogelijk de woning uit te breiden met bebouwing die gebruikt kan worden ten behoeve van de woonfunctie. Dit leidt tot een aanzienlijke beperking van de gebruiksmogelijkheden van het perceel. Niet is aangetoond dat deze beperking ruimtelijk gezien noodzakelijk is. In redelijkheid kan daarom aan het betreffende deel van het perceel niet de bestemming Achtererf en Voortuin worden gegeven.

#### Reactie

De stelling dat een deel van de bestaande bebouwing onder het overgangsrecht is gebracht delen wij niet. Bestaande bebouwing die is gerealiseerd op grond van een bouwvergunning is positief bestemd op grond van de bestaande matenregeling, opgenomen in artikel 13 van de planregels van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Indien gewenst kan zelfs overgegaan worden tot herbouw van deze bebouwing. Zie in dit verband ook onze reactie op zienswijzen 3 onder 7.

Indien andersoortige bebouwing is gewenst dan kan dat inderdaad alleen op grond van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan. Anders dan wordt gesteld, biedt de bestemming Achtererf op grond van artikel 6 lid 2 onder b de mogelijkheid de woning uit te breiden met een aanbouw. Dit is bebouwing die rechtstreeks bereikbaar is vanuit het hoofdgebouw. Deze bebouwing maakt onderdeel uit van de woning en kan dan ook gebruikt worden ten behoeve van het hoofdgebouw. Uitbreiding van de woning met een slaapkamer of badkamer op de begane grond is dus ook op grond van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan mogelijk.

De bestemming Achtererf biedt voorts mogelijkheden voor de bouw van bijgebouwen. Het gaat hierbij om gebouwen die niet toegankelijk zijn vanuit het hoofdgebouw. Voor die bebouwing is het niet wenselijk dat gebruik als woondoeleinden mogelijk is. Voorkomen moet worden dat bijgebouwen op het perceel gebruikt worden als zelfstandige wooneenheid. In redelijkheid kan ook niet worden gesteld dat bebouwing die niet vanuit het hoofdgebouw toegankelijk is, onderdeel uitmaakt van die woning in de zin dat die gebruikt wordt ten behoeve van de woonfunctie. Overigens is deze bepaling niet anders dan in het vigerende plan de Steenen Kamer. In de definitie van "woning" in artikel 1 onder f wordt een omschrijving gegeven van wat wordt verstaan onder een woning en waartoe onder andere nog behoren "de niet voor bewoning bestemde bergingen en stallingruimten, etc" ofwel bijgebouwen.

Gelet op het bovenstaande is er geen sprake van een aanzienlijke beperking van de gebruiksmogelijkheden van het perceel ten opzichte van de gebruiksmogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan De Steenen Kamer.

### Zienswijze 7

Afwijkingen tussen bestaande bebouwing en bouwmogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan biedt kunnen niet worden gerepareerd met artikel 13 wat neerkomt op overgangsrecht en daarmee in strijd is met vaste jurisprudentie.

### Reactie

De redactie van artikel 13, de bestaande matenregeling, is aangepast aan een regeling die door de bestuursrechter van de Raad van State is aanvaard. (zie hiervoor ABRvS d.d. 2 september 2009, 200805509/1/R1 LJN: BJ6687). Het uitgangspunt van het artikel is het toekennen van een positieve bestemming aan hetgeen met bouwvergunning is gerealiseerd. Anders dan bij overgangsrecht biedt dit artikel ook de mogelijkheid tot herbouw van deze bebouwing mits dit op dezelfde plaats geschiedt. Verandering of vergroting van de bestaande bebouwing dient overigens wel gedaan te worden binnen de planregels van de bestemming Achtererf. Het artikel voorziet uitsluitend in een positieve bestemming voor hetgeen op grond van een verleende bouwvergunning mogelijk is. Nu de bestaande bebouwing als zodanig is bestemd, leidt de toegekende planregeling er niet toe dat deze bebouwing onder het overgangsrecht is gebracht. Er is derhalve geen sprake van strijd met de rechtszekerheid.

### Zienswijze 8

Uit het ontwerp bestemmingsplan blijkt dat er geen aandacht is besteed aan planschade terwijl door andere eigenaren in het kader van het ontwerpbestemmingsplan Boschweg ZW 2008 op basis van een overgelegd is aangetoond dat er wel degelijk sprake is van planschade. Gesteld wordt dat dan ook voor andere eigenaren sprake is van planschade. Gesteld wordt dat nu het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet fundamenteel is gewijzigd, er sprake is van planschade. Het college had dit moeten onderzoeken. Door dat na te laten heeft het college op dit onderdeel het plan niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

### Reactie

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen is een planschaderisico-analyse opgesteld. De conclusie van het rapport geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Bij de algehele belangenafweging is niet gebleken van een onevenredige aantasting van belangen waaraan doorslaggevend gewicht zou moeten worden toegekend. Voor zover belanghebbenden menen dat zij recht hebben op een tegemoetkoming in de planschade, dan kent de Wro hiervoor een afzonderlijke procedure.

### Zienswijze 9

Ten aanzien van de planregels is er sprake van een aantal onjuistheden.

- a. De begripsomschrijving onder 31 dient te worden aangepast door "Wet ruimtelijke ordening van 1 juli 2008".
- b. Onder 22 is een definitie gegeven van Mantelzorg maar in de regels is daar niets over opgenomen.
- c. In de tekst dient het woord "vrijstelling" aangepast te worden door "onthefing".
- d. Daar waar het woord "voorschrift(en)" is gebruikt moet dat worden vervangen door "planregel(s)".

### Reactie

Het begrip Mantelzorg wordt gebruikt in artikel 3.10 van de toelichting en in artikel 15.3.1 onder a van de regels. Dit artikel regelt de bevoegdheid tot afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruik van een (bij)gebouw als afhankelijke woning.

Met betrekking tot de overige onjuistheden in de planregels die in de zienswijze worden genoemd onder a, c en d is gebleken dat inderdaad de wijzigingen die voortvloeien uit de Wro niet op alle plaatsen in de planregels op juiste wijze zijn doorgevoerd. De regels zullen op dit punt worden aangepast.

### Zienswijze 10

Het bepaalde in artikel 4 lid 3 is onbegrijpelijk, niet gemotiveerd en leidt tot rechtsongelijkheid. Niet valt in te zien waarom de bouwhoogte van een bestaande woning niet mag worden verhoogd en van een nieuwe woning wel.

### Reactie

De stelling dat de bouwhoogte van een bestaande woning niet mag worden verhoogd en van een nieuwe woning wel is onjuist. De regels bepalen dat bij de bouw van een nieuwe woning deze een maximale bouwhoogte mag hebben van de hoogste aangrenzende woning.

Desondanks heeft heroverweging van dit artikel plaatsgevonden. De gedachte achter deze regeling is dat alle woningen onder een kap een gelijke bouwhoogte hebben en niet de mogelijkheid wordt geboden één woning in een rij te verhogen wat kan leiden tot stedenbouwkundig ongewenste situaties. Voor vrijstaande woningen die op voldoende afstand tot de zijdelingse perceelsgrens staan is dit argument over het algemeen nauwelijks relevant.

Op dit punt vindt aanpassing van de regels plaats. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de rechtstreekse bouwhoogtemogelijkheden van vrijstaande woningen en meerdere woningen onder 1 kap. Voor vrijstaande woningen op ruime kavels die minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens zijn gesitueerd geldt de bouwhoogte in de matrix als directe bouwmogelijkheid.

### Zienswijze 11

In artikel 5 lid 2 is bepaald dat gronden mogen worden gebruikt voor parkeervoorzieningen. In het 7<sup>e</sup> lid is bepaald dat geen parkeervoorzieningen mogen worden gerealiseerd op de gronden gelegen tussen de zijgevellijnen van het hoofdgebouw. Deze regel sluit niet aan bij de feitelijke situatie en heeft tot gevolg dat bestaande situaties onder het overgangsrecht zijn gebracht.

### Reactie

De bepaling over het niet toestaan van parkeervoorzieningen tussen de zijgevellijnen van de woning vloeien voort uit de noodzaak zo optimaal mogelijk gebruik te maken van de beschikbare openbare ruimte en de daarin voorkomende parkeervoorzieningen. Het gebruik van particulier terrein ten behoeve van parkeren leidt over het algemeen tot een beperking van de openbare ruimte aangezien de toegang tot de parkeerplaats in veel gevallen ten koste gaat van een openbare parkeervoorziening. Daarbij is het vanuit stedenbouwkundig opzicht in veel situaties onwenselijk om te parkeren in de voortuin. Voornamelijk op kleine percelen kan het integreren van parkeervoorzieningen in de tuinrichting leiden tot een verschraling van het straatbeeld. Op brede percelen speelt dit argument over het algemeen minder. Op dit punt heeft heroverweging plaatsgevonden. De regels zijn aangepast in die zin dat het op brede percelen, onder voorwaarden, mogelijk is om parkeervoorzieningen aan te leggen of in stand te houden tussen de voorgevellijnen van de woning.

### Onderstaande zienswijze is ingediend door:

- X
- X
- X
- X
- X

### Zienswijze 12

Uit de bekendmaking van de ter inzage legging van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan kon niet worden opgemaakt dat er voor ons perceel iets zou wijzigen. Al zegt de wet dat persoonlijke aanschrijving niet is vereist, dan mag de gemeente best verder gaan als er sprake is van een ernstige verandering van het huidige bestemmingsplan. Burgers moeten vooraf goed geïnformeerd worden, er had daarom een informatieavond georganiseerd moeten worden.

### Reactie

Bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe ontwikkelingen dan wel leidt tot een sterk gewijzigd planologisch regime wordt over het algemeen een informatieavond georganiseerd. Een voorbeeld daarvan is een bestemmingsplan dat mogelijkheden biedt voor woningbouw op plaatsen waar dat voorheen niet mogelijk was of een bestemmingsplan waar een wijziging van bestemmingen leidt tot andere functies cq ander gebruik van gronden en/of gebouwen. Bij het voorliggende bestemmingsplan is dat niet aan de orde. De bestaande functies in het plangebied zijn positief bestemd. Wel is gekozen voor een andere bestemmingsystematiek maar dit heeft geen andersoortige gebruiksmogelijkheden van gronden en bouwwerken tot gevolg. Van een ernstige verandering van het huidige bestemmingsplan De Steenen Kamer is dan ook geen sprake.

Conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening wordt een bestemmingsplan voorbereid met de procedure omschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Hieraan gaat geen inspraakprocedure vooraf. De gemeente Schijndel kiest bij de totstandkoming van een bestemmingsplan over het algemeen voor een inspraakprocedure voorafgaand aan de wettelijke procedure uit de Wro. Dit is meer dan wettelijk verplicht. Ook bij de bestemmingsplanprocedure Boschweg Zuid West 2008 is deze werkwijze gehanteerd. Aangezien het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet fundamenteel is gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan Boschweg Zuid west 2008, is gemeend dat bij het voorliggende bestemmingsplan volstaan kon worden met het volgen van de wettelijke procedure zoals omschreven in artikel 3.7 van de Wro.

### Onderstaande zienswijze is ingediend door:

- X
- X
- X
- X
- X

### Zienswijze 13

Uit de ontwerpplankaart blijkt dat de bebouwingsvlakken praktisch overal verschillend zijn en er absoluut niet van eenduidigheid van bebouwingsvlakken sprake is. Er worden diverse adressen genoemd waarbij delen van de woning in sommige gevallen binnen en in sommige gevallen juist buiten het bebouwingsvlak zijn gehouden. Genoemd worden de adressen Meijgraaf 14 en 20 en de Kortenaerstraat 16, 17, 28, 30, 34, 44, 46, 50, 52, 60 en 64.

### Reactie

Het vigerende bestemmingsplan De Steenen Kamer geeft bouwmogelijkheden door middel van bouwstroken waar ten tijde van het van kracht worden van het plan nauwelijks bebouwing aanwezig was. De destijds geboden bouwmogelijkheden hebben in de loop der jaren geleid tot het ontstaan van de nu bestaande stedenbouwkundige structuur. Het plangebied kent een diversiteit aan perceelsgroottes met daarop bebouwing die over het algemeen in verhouding staat tot de grootte van het perceel.

Uitgangspunt van een conserverend bestemmingsplan is het vastleggen van deze bestaande structuur. Hierbij wordt de hoofdmassa opgenomen binnen de bestemming Woondoeleinden. De bebouwing die in architectonisch en/of functioneel opzicht ondergeschikt is aan de hoofdmassa is opgenomen binnen de bestemming Achtererf. Daarnaast is op perceelsniveau gekeken naar de bouwmogelijkheden die in verhouding staan tot de grootte van het perceel en de ligging van de bestaande hoofdmassa ten opzichte van belendende percelen. Dit leidt in sommige gevallen tot een uitbreidingsmogelijkheid van de hoofdmassa en in andere gevallen niet. Dat verklaart waarom bestaande lagere delen van een woning in sommige gevallen zijn opgenomen binnen de bestemming Woondoeleinden en in andere gevallen binnen de bestemming Achtererf.

Onderstaande zienswijze is ingediend door:

- X
- X

#### Zienswijze 14

Aan de Kortenaerstraat 16 is een bedrijf aan huis gevestigd dat niet als zodanig is bestemd.

#### Reactie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Er zijn bij ons geen aanwijzingen bekend dat het huidige gebruik van de bebouwing op het adres Kortenaerstraat 16 binnen de planperiode zal worden gestaakt. Het gebruik dat op grond van een verleende bouwvergunning mogelijk is wordt dan ook positief bestemd.

Onderstaande zienswijze is ingediend door:

- X
- X
- X
- X
- X
- X

#### Zienswijze 15

De Doeleindenbeschrijving in het eerste lid van de bestemming Achtererf is onjuist. Door de passage "afhankelijke doeleinden", gelezen in combinatie met artikel 6 lid 2 onder c is er sprake van "wegbestemmen".

#### Reactie

De stelling dat door de passage "afhankelijke doeleinden" sprake is van "wegbestemmen" volgen wij niet. Niet wordt onderbouwd waarom er door die passage sprake is van "wegbestemmen". Voor zover daarmee bedoeld wordt een vermeende beperking van het gebruik van de bestaande bebouwing op het perceel wordt verwezen naar de reactie op zienswijzen 3 onder 6.

De bestemming Achtererf wordt niet alleen gebruikt in combinatie met de bestemming Woondoeleinden, maar ook in combinatie met andere bestemmingen. Hiermee wordt mogelijk gemaakt dat naast het hoofdgebouw op een perceel andere bebouwing mag worden gerealiseerd die in relatie staat met het hoofdgebouw. Door in de doeleindenomschrijving te bepalen dat de doeleinden afhankelijk zijn van de hoofdbestemming kan voorkomen worden dat op het perceel meerdere zelfstandige functies ontstaan.

## **4. Overige zienswijzen X**

#### Inleiding

X is eigenaar van de woning op het adres Kortenaerstraat 60 (kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie H, nummer 2280). In het ontwerp-bestemmingsplan "Boschweg Zuid West 2010" worden de gronden bestemd tot "Voortuin", "Woondoeleinden" en "Achtererf". Op de plankaart is de aanduiding W (v) aangebracht: vrijstaande woningen.

#### Zienswijze 1

De stelling dat de bouwmogelijkheden uit het ontwerpbestemmingsplan niet wezenlijk zijn veranderd deelt X niet. In het kader van de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Boschweg Zuid West 2008 heeft X een stedenbouwkundig rapport van SAB van 22 augustus 2007 toegezonden waarin de verschillen in bouwmogelijkheden voor zijn perceel duidelijk zijn gemaakt. Op grond van het vigerende bestemmingsplan kan 258 m<sup>2</sup> gebouwd worden ofwel 1753 m<sup>3</sup> en volgens het ontwerpbestemmingsplan 220 m<sup>2</sup> ofwel 1200 m<sup>3</sup>.

### Reactie

Deze stelling is gebaseerd op het schrijven van SAB van 22 augustus 2007, waarin voor het perceel Kortenaerstraat 60 een vergelijking is gemaakt tussen de bouwmogelijkheden uit het vigerende en ontwerpbestemmingsplan. De uitkomst bevreemd ons, aangezien wij ook deze vergelijking hebben gemaakt en op een andere uitkomst komen. Op basis van onze vergelijking voor het perceel Kortenaerstraat 60, kan op basis van het vigerende bestemmingsplan 264 m<sup>2</sup> aan bouwwerken worden opgericht. Deze bebouwing mag een totale inhoud hebben van 1640 m<sup>3</sup>. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan mag 277 m<sup>2</sup> aan bouwwerken worden opgericht. De inhoud van deze bebouwing mag 1390 m<sup>3</sup> bedragen.

Concreet betekent dit dat op basis van het ontwerpplan 13 m<sup>2</sup> meer bebouwing mogelijk is ten opzichte van het vigerende plan. De inhoud van de bebouwing mag in totaal 250 m<sup>3</sup> minder bedragen.

Nog afgezien van het feit of de bouwmogelijkheden in kwantitatief opzicht meer, minder of gelijkwaardig zijn is een belangrijk voordeel van de bestemmingsregeling in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan De Steenen Kamer de flexibiliteit die de bestemmingsregeling met zich meebrengt. Ten aanzien van afmetingen en situering van de erfbebouwing zijn nauwelijks beperkingen gesteld waardoor een uiterst flexibele invulling van het perceel tot de mogelijkheden behoort.

### Zienswijze 2

Op grond van het bestemmingsplan De Steenen Kamer heeft het perceel van X een bebouwingsvlak met een afmeting van 11 X 15 meter. Hierbinnen is de woning en de bijkeuken/garage opgericht. Deze bebouwing mag thans voor woondoeleinden worden gebruikt. In het ontwerp bestemmingsplan heeft het perceel een bebouwingsvlak met een afmeting van 10 X 12 meter. Hierdoor hebben de bijkeuken/garage een andere bestemming gekregen en zijn daarmee "wegbestemd", cq onder het overgangsrecht gebracht. Dit is in strijd is met vaste jurisprudentie. Op basis van het vigerende plan De Steenen Kamer wordt de bijkeuken/garage niet gezien als aan- of bijgebouw, maar als onderdeel van het hoofdgebouw. Hierdoor mag die bebouwing ook worden gebruikt voor woondoeleinden, wat in het ontwerpbestemmingsplan niet meer het geval is. Het is op grond van de bestemming en planregels niet mogelijk de woning uit te breiden of de garage in te richten als slaap- of badkamer.

### Reactie

De stelling dat een deel van de bestaande bebouwing onder het overgangsrecht is gebracht delen wij niet. Bestaande bebouwing die is gerealiseerd op grond van een bouwvergunning is positief bestemd in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Zie in dit verband ook onze reactie op zienswijzen 3 onder 6 en 7. Indien de bijkeuken/garage vanuit de woning toegankelijk is, kan deze op grond van artikel 6 lid 2 onder b van de regels in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan ingericht worden c.q. gebruikt worden voor woondoeleinden. Volledigheidshalve moet hierbij worden vermeld dat voor deze functiewijziging wel een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd, zodat getoetst kan worden of het gebouw voldoet aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan de betreffende gebruiksfunctie.

### Zienswijze 3

De verspringende voorgevel van Kortenaerstraat 58 is het gevolg van het stedenbouwkundig plan De Steenen Kamer dat er in voorziet dat er een pleintje voor die woning is aangelegd. X kan het college niet volgen in de redenatie dat de bestemming Voortuin van zijn woning gelijk moet komen te liggen met de voorgevel van de Kortenaarstraat 58. Er is volledig voorbijgegaan aan wat er nog gebouwd kan worden, waardoor X het standpunt over zichtlijnen volslagen "onzin" vindt.

### Reactie

Vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt het mogelijk maken van bebouwing voor het denkbeeldig verlengde van de voorgevel van de belendende woning niet aanvaardbaar geacht. Hierdoor worden de belangen van de eigenaren van de Kortenaerstraat 58 onevenredig geschaad.

Anders dan wat wordt gesuggereerd kan volgens het vigerende plan De Steenen Kamer ook niet gebouwd worden voor het denkbeeldig verlengde van de voorgevel van de bebouwing aan de Kortenaerstraat 58. De vigerende bestemmingsregeling bepaalt dat bebouwing binnen de bouwstrook op minimaal 3 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens moet blijven. Uitzondering hierop is dat er een aanbouw mag worden gebouwd tussen hoofdmassa en zijdelingse perceelsgrens. Voorwaarde hierbij is dat deze aanbouw op minimaal 4 meter achter het denkbeeldig verlengde van de voorgevel blijft en de bouwhoogte maximaal 3 meter hoog mag zijn. De hoofdmassa op het perceel van X staat met 4 meter op een dermate korte afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dat in redelijkheid niet kan worden gesproken dat gebruik maken van de bouwmogelijkheden uit de bouwstrook leidt tot een meerwaarde. In die zin kan enkel gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid een aanbouw te plaatsen op een minimale afstand van 4 meter achter het denkbeeldig verlengde van de voorgevel van de woning. In de praktijk dient in dat geval ook op grond van het vigerende plan De Steenen Kamer de aanbouw achter het denkbeeldig verlengde van de voorgevel van de woning Kortenaerstraat 58 te blijven.

De wijk de Steenen Kamer kenmerkt zich door een royale stedenbouwkundige opzet. Zeker in een dergelijk plangebied draagt de bepaling in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, dat erfbebouwing minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn moet blijven, bij aan de openheid tussen de bebouwing en versterkt daarmee de bestaande stedenbouwkundige structuur. Door de situering van de woning Kortenaerstraat 58 is de voorgevel van deze woning in deze bepalend. Het feit dat bij de woning van X de grens van de bestemming Achtererf verder achter het verlengde van de voorgevel ligt, gaat overigens niet ten koste van de hoeveelheid erfbebouwing die bij de woning mag worden opgericht. De bouwvoorschriften binnen de bestemming Achtererf zijn dermate flexibel dat de bebouwing elders op het perceel kan worden gerealiseerd.

Overigens wordt de opmerking over het pleintje niet gevolgd. Ook in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn de bestemmingsvlakken "Woondoeleinden" zo gesitueerd dat het mogelijk blijft voor de woningen Kortenaerstraat 56-58 een pleintje te creëren, dan wel in stand te houden. De relevantie met de zienswijze over de "zichtlijnen" en de situering van de bestemming Voortuin wordt hierbij gemist.

#### Zienswijze 4

Uit het ontwerp bestemmingsplan blijkt dat er geen aandacht is besteed aan planschade terwijl door X in de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan Boschweg Zuid West 2008 middels een overgelegd rapport, Planschade analyse van Y, van 10 juli 2008, is aangetoond dat zij schade leiden als gevolg van het bestemmingsplan. Nu het ontwerpbestemmingsplan niet fundamenteel is gewijzigd zijn zij van mening dat er sprake is van planschade. Tevens zijn zij van mening dat ook andere eigenaren door het bestemmingsplan schade leiden. Het college had dit moeten onderzoeken. Door dat na te laten heeft het college op dit onderdeel het plan niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

#### Reactie

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze is een planschaderisico-analyse opgesteld. De conclusie van het rapport geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Bij de algehele belangenafweging is niet gebleken van een onevenredige aantasting van belangen waaraan doorslaggevend gewicht zou moeten worden toegekend. Voor zover belanghebbenden menen dat zij recht hebben op een tegemoetkoming in de planschade, dan kent de Wet ruimtelijke ordening hiervoor een afzonderlijke procedure.

## **5. Overige zienswijze X**

#### Inleiding

X is eigenaar van de woning op het adres Kortenaerstraat 34 (kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie H, nummer 2764). In het ontwerp-bestemmingsplan "Boschweg Zuid West 2010" worden de gronden bestemd tot "Voortuin", "Woondoeleinden" en "Achtererf". Op de plankaart is de aanduiding W (v) aangebracht: vrijstaande

woningen. Aan de oostzijde van zijn perceel heeft X een perceel in eigendom (kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie H, nummer 4686. Dit perceel is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd tot "Achtererf".

#### Zienswijze 1

Op grond van het bestemmingsplan De Steenen Kamer heeft het perceel van X een bebouwingsvlak met een afmeting van 18 X 18 meter. In het ontwerp bestemmingsplan heeft het perceel een bebouwingsvlak met een afmeting van 17 X 12 meter. Hierdoor is een deel van het huidige bebouwingsvlak onder het overgangsrecht gebracht. Dit is in strijd is met vaste jurisprudentie. Uitbreiding van de woning kan alleen volgens de planregels en de bestemming Achtererf. Het is volgens die bestemming niet mogelijk de woning uit te breiden met een slaap- en badkamer.

#### Reactie

Bestaande bebouwing die is gerealiseerd op grond van een bouwvergunning is positief bestemd in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan en is niet onder het overgangsrecht gebracht. Voor uw perceel geldt dit voor een klein deel van de garage. Zie in dit verband ook onze reactie op zienswijzen 3 onder 6 en 7. Verdere uitbreiding van uw woning aan de oost- en zuidgevel dient te geschieden binnen de mogelijkheden zoals omschreven in de regels bij de bestemming Achtererf. Voor zover de door u gewenste bebouwing direct vanuit de woning toegankelijk is, maakt deze onderdeel uit van de woning en kan deze gebruikt worden voor woondoeleinden. Op grond van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is het dus mogelijk uw woning uit te breiden met een bad- en slaapkamer.

### **6. Overige zienswijze X**

#### Inleiding

X is eigenaar van de woning op het adres Kortenaerstraat 30 (kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie H, nummer 2263). In het ontwerp-bestemmingsplan "Boschweg Zuid West 2010" worden de gronden bestemd tot "Voortuin", "Woondoeleinden" en "Achtererf". Op de plankaart is de aanduiding W (v) aangebracht: vrijstaande woningen.

#### Zienswijze 1

Op grond van het bestemmingsplan De Steenen Kamer heeft het perceel van X een bebouwingsvlak met een afmeting van 15 X 18 meter. In het ontwerp bestemmingsplan heeft het perceel een bebouwingsvlak met een afmeting van 15 X 10 meter. Hierdoor is een deel van het huidige bebouwingsvlak onder het overgangsrecht gebracht. Dit is in strijd is met vaste jurisprudentie. Uitbreiding van de woning kan alleen volgens de planregels en de bestemming Achtererf. Het is volgens die bestemming niet mogelijk de woning uit te breiden met een slaap- en badkamer.

#### Reactie

Bestaande bebouwing die is gerealiseerd op grond van een bouwvergunning is positief bestemd in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan en is niet onder het overgangsrecht gebracht. Voor uw perceel geldt dit voor een klein deel van de garage aan de westzijde van de woning en de lagere bebouwing aan de oostzijde van de woning. Zie in dit verband ook onze reactie op zienswijzen 3 onder 6 en 7. Het bestemmingsvlak Woondoeleinden op uw perceel heeft in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan een afmeting van 14 X 10 meter. Verdere uitbreiding van uw woning aan de zuidgevel dient te geschieden binnen de mogelijkheden zoals omschreven in de regels bij de bestemming Achtererf. Voor zover de door u gewenste bebouwing direct vanuit de woning toegankelijk is, maakt deze onderdeel uit van de woning en kan deze gebruikt worden voor woondoeleinden. Op grond van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is het dus mogelijk uw woning uit te breiden met een bad- en slaapkamer.

## **7. Overige zienswijze X**

### Inleiding

X is eigenaar van de woning op het adres Kortenaerstraat 28 (kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie H, nummer 2437). In het ontwerp-bestemmingsplan "Boschweg Zuid West 2010" worden de gronden bestemd tot "Voortuin", "Woondoeleinden" en "Achtererf". Op de plankaart is de aanduiding W (v) aangebracht: vrijstaande woningen.

### Zienswijze 1

Op grond van het bestemmingsplan De Steenen Kamer heeft het perceel van X een bebouwingsvlak met een afmeting van 18 X 18 meter. Hierbinnen is de woning en de berging/garage opgericht. Deze bebouwing mag nu voor woondoeleinden worden gebruikt. In het ontwerp bestemmingsplan heeft het perceel een bebouwingsvlak met een afmeting van 9 X 12 meter. Hierdoor heeft de garage/berging en toekomstige bebouwing een andere bestemming gekregen en is daarmee "wegbestemd", cq onder het overgangsrecht gebracht. Dit geldt ook voor het huidige gebruik. Dit is in strijd is met vaste jurisprudentie. Op basis van het vigerende plan De Steenen Kamer wordt de garage/berging niet gezien als aan- of bijgebouw, maar als onderdeel van het hoofdgebouw. Hierdoor mag die bebouwing ook worden gebruikt voor woondoeleinden, wat in het ontwerpbestemmingsplan niet meer het geval is. Het is op grond van de bestemming en planregels niet mogelijk de woning uit te breiden of de garage in te richten als slaap- of badkamer.

### Reactie

De stelling dat een deel van de bestaande bebouwing onder het overgangsrecht is gebracht delen wij niet. Bestaande bebouwing die is gerealiseerd op grond van een bouwvergunning is positief bestemd in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Zie in dit verband ook onze reactie op zienswijzen 3 onder 6 en 7. Indien de garage/berging vanuit de woning toegankelijk is, kan deze op grond van artikel 6 lid 2 onder b van de regels in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan ingericht worden c.q. gebruikt worden voor woondoeleinden. Volledigheidshalve moet hierbij worden vermeld dat voor deze functiewijziging wel een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd, zodat getoetst kan worden of het gebouw voldoet aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan de betreffende gebruiksfunctie. Het overgangsrecht geldt alleen voor bestaande bebouwing. Toekomstige bebouwing kan dan ook niet onder het overgangsrecht worden gebracht. Overigens heeft het bestemmingsvlak Woondoeleinden op uw perceel in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan een afmeting van 10 X 12 meter. Verdere uitbreiding van uw woning aan de zuidgevel dient te geschieden binnen de mogelijkheden zoals omschreven in de regels bij de bestemming Achtererf. Voor zover de door u gewenste bebouwing direct vanuit de woning toegankelijk is, maakt deze onderdeel uit van de woning en kan deze gebruikt worden voor woondoeleinden. Op grond van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is het dus mogelijk uw woning uit te breiden met een bad- en slaapkamer.

## **8. Overige zienswijze X**

### Inleiding

X is eigenaar van de woning op het adres Kortenaerstraat 24 (kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie H, nummer 2253). In het ontwerp-bestemmingsplan "Boschweg Zuid West 2010" worden de gronden bestemd tot "Voortuin", "Woondoeleinden" en "Achtererf". Op de plankaart is de aanduiding W (v) aangebracht: vrijstaande woningen.

### Zienswijze 1

Op grond van het bestemmingsplan De Steenen Kamer heeft het perceel van X een bebouwingsvlak met een afmeting van 7 X 15 meter. In het ontwerp bestemmingsplan heeft het perceel een bebouwingsvlak met een afmeting van 7 X 9 meter. Hierdoor is een deel van de huidige en toekomstige bebouwing, alsmede het huidige gebruik onder het overgangsrecht gebracht. Dit is in strijd is met vaste jurisprudentie. Uitbreiding van de woning kan

alleen volgens de planregels en de bestemming Achtererf. Het is volgens die bestemming niet mogelijk de woning uit te breiden met een slaap- en badkamer.

#### Reactie

Bestaande bebouwing die is gerealiseerd op grond van een bouwvergunning is positief bestemd in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan en is niet onder het overgangsrecht gebracht. Zie in dit verband ook onze reactie op zienswijzen 3 onder 6 en 7. Het overgangsrecht geldt alleen voor bestaande bebouwing. Toekomstige bebouwing kan dan ook niet onder het overgangsrecht worden gebracht. Overigens heeft het bestemmingsvlak Woondoeleinden op uw perceel in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan een afmeting van 8 X 10 meter. Verdere uitbreiding van uw woning aan de achterzijde dient te geschieden binnen de mogelijkheden zoals omschreven in de regels bij de bestemming Achtererf. Voor zover de door u gewenste bebouwing direct vanuit de woning toegankelijk is, maakt deze onderdeel uit van de woning en kan deze gebruikt worden voor woondoeleinden. Op grond van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is het dus mogelijk uw woning uit te breiden met een bad- en slaapkamer.

### **9. Overige zienswijze X**

#### Inleiding

X is eigenaar van de woning op het adres Kortenaerstraat 58 (kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie H, nummer 2765). In het ontwerp-bestemmingsplan "Boschweg Zuid West 2010" worden de gronden bestemd tot "Voortuin", "Woondoeleinden" en "Achtererf". Op de plankaart is de aanduiding W (t) aangebracht: maximaal twee aaneengebouwde woningen.

#### Zienswijze 1

Op grond van het bestemmingsplan De Steenen Kamer heeft het perceel van X een bebouwingsvlak met een afmeting van 9 X 15 meter. Hierbinnen is de woning gebouwd met aan de achterzijde een aangekapt deel voor de bijkeuken en op de verdieping de badkamer. Dat deel van de bebouwing vormt een geïntegreerd deel van de woning en mag nu dus voor woondoeleinden worden gebruikt. In het ontwerp bestemmingsplan heeft het perceel een bebouwingsvlak met een afmeting van 7 X 12 meter. Hierdoor is een deel van de huidige en toekomstige bebouwing, alsmede het huidig gebruik onder het overgangsrecht gebracht. Dit is in strijd is met vaste jurisprudentie. Uitbreiding van de woning kan alleen volgens de planregels en de bestemming Achtererf. Het is volgens die bestemming niet mogelijk de woning uit te breiden met een slaap- en badkamer.

#### Reactie

Bestaande bebouwing die is gerealiseerd op grond van een bouwvergunning is positief bestemd in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan en is niet onder het overgangsrecht gebracht. Zie in dit verband ook onze reactie op zienswijzen 3 onder 6 en 7. Het overgangsrecht geldt alleen voor bestaande bebouwing. Toekomstige bebouwing kan dan ook niet onder het overgangsrecht worden gebracht. Het feit dat het aangekapte deel van de bebouwing aan de achterzijde van de woning binnen de bestemming Achtererf is opgenomen leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van de bebouwing. Aangezien deze bebouwing vanuit de woning toegankelijk is, maakt deze op grond van artikel 6 lid 2 onder b onderdeel uit van de woning. Verdere uitbreiding van uw woning dient te geschieden binnen de mogelijkheden zoals omschreven in de regels bij de bestemming Achtererf. Voor zover de door u gewenste bebouwing direct vanuit de woning toegankelijk is, maakt deze onderdeel uit van de woning en kan deze gebruikt worden voor woondoeleinden. Op grond van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is het dus mogelijk uw woning uit te breiden met een bad- en slaapkamer.

## **10. Overige zienswijze X**

### Inleiding

X is eigenaar van de woning op het adres Kortenaerstraat 20 (kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie H, nummer 2251). In het ontwerp-bestemmingsplan "Boschweg Zuid West 2010" worden de gronden bestemd tot "Voortuin", "Woondoeleinden" en "Achtererf". Op de plankaart is de aanduiding W (t) aangebracht: maximaal twee aaneengebouwde woningen.

### Zienswijze 1

Op grond van het bestemmingsplan De Steenen Kamer heeft het perceel van X een bebouwingsvlak met een afmeting van 7 X 15 meter. Binnen dat bebouwingsvlak is de woning gebouwd met aan de achterzijde een uitbouw van de woning. Dit vormt dus een geïntegreerd deel van de woning en mag nu voor woondoeleinden worden gebruikt. In het ontwerp bestemmingsplan heeft het perceel een bebouwingsvlak met een afmeting van 7 X 8 meter. Hierdoor is een deel van de huidige en toekomstige bebouwing, alsmede het huidige gebruik onder het overgangsrecht gebracht. Dit is in strijd is met vaste jurisprudentie. Uitbreiding van de woning kan alleen volgens de planregels en de bestemming Achtererf. Het is volgens die bestemming niet mogelijk de woning uit te breiden.

### Reactie

Bestaande bebouwing die is gerealiseerd op grond van een bouwvergunning is positief bestemd in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan en is niet onder het overgangsrecht gebracht. Zie in dit verband ook onze reactie op zienswijzen 3 onder 6 en 7. Het overgangsrecht geldt alleen voor bestaande bebouwing. Toekomstige bebouwing kan dan ook niet onder het overgangsrecht worden gebracht. Het feit dat de uitgebouwde woonkamer binnen de bestemming Achtererf is opgenomen leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van de bebouwing. Aangezien deze bebouwing vanuit de woning toegankelijk is, maakt deze op grond van artikel 6 lid 2 onder b onderdeel uit van de woning.

Overigens heeft het bestemmingsvlak Woondoeleinden op uw perceel in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan een afmeting van 8 X 10 meter. Verdere uitbreiding van de woning dient te geschieden binnen de mogelijkheden zoals omschreven in de regels bij de bestemming Achtererf. Voor zover de gewenste bebouwing direct vanuit de woning toegankelijk is, maakt deze onderdeel uit van de woning en kan deze gebruikt worden voor woondoeleinden. Op grond van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn er dus wel degelijk mogelijkheden om de woning uit te breiden.

## **11. Overige zienswijze X**

### Inleiding

X is eigenaar van de woning op het adres Kortenaerstraat 26 (kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie H, nummer 2250). In het ontwerp-bestemmingsplan "Boschweg Zuid West 2010" worden de gronden bestemd tot "Voortuin", "Woondoeleinden" en "Achtererf". Op de plankaart is de aanduiding W (t) aangebracht: maximaal twee aaneengebouwde woningen.

### Zienswijze 1

Op grond van het bestemmingsplan De Steenen Kamer heeft het perceel van X een bebouwingsvlak met een afmeting van 7 X 15 meter. Binnen dat bebouwingsvlak is de woning gebouwd met aan de achterzijde een uitbouw van de keuken. Dit vormt dus een geïntegreerd deel van de woning en mag nu voor woondoeleinden worden gebruikt. In het ontwerp bestemmingsplan heeft het perceel een bebouwingsvlak met een afmeting van 7 X 8 meter. Hierdoor is een deel van de huidige en toekomstige bebouwing, alsmede het huidige gebruik onder het overgangsrecht gebracht. Dit is in strijd is met vaste jurisprudentie. Uitbreiding van de woning kan alleen volgens de planregels en de bestemming Achtererf. Het is volgens die bestemming niet mogelijk de woning uit te breiden.

### Reactie

Bestaande bebouwing die is gerealiseerd op grond van een bouwvergunning is positief bestemd in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan en is niet onder het overgangsrecht gebracht. Zie in dit verband ook onze reactie op zienswijzen 3 onder 6 en 7. Het overgangsrecht geldt alleen voor bestaande bebouwing. Toekomstige bebouwing kan dan ook niet onder het overgangsrecht worden gebracht. Het feit dat de uitgebouwde keuken binnen de bestemming Achtererf is opgenomen leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van de bebouwing. Aangezien deze bebouwing vanuit de woning toegankelijk is, maakt deze op grond van artikel 6 lid 2 onder b onderdeel uit van de woning.

Overigens heeft het bestemmingsvlak Woondoeleinden op uw perceel in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan een afmeting van 8 X 10 meter. Verdere uitbreiding van de woning dient te geschieden binnen de mogelijkheden zoals omschreven in de regels bij de bestemming Achtererf. Voor zover de gewenste bebouwing direct vanuit de woning toegankelijk is, maakt deze onderdeel uit van de woning en kan deze gebruikt worden voor woondoeleinden. Op grond van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn er dus wel degelijk mogelijkheden om de woning uit te breiden.

## **12. Overige zienswijze X**

### Inleiding

X is eigenaar van de woning op het adres Kortenaerstraat 22 (kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie H, nummer 2252). In het ontwerp-bestemmingsplan "Boschweg Zuid West 2010" worden de gronden bestemd tot "Voortuin", "Woondoeleinden" en "Achtererf". Op de plankaart is de aanduiding W (t) aangebracht: maximaal twee aaneengebouwde woningen.

### Zienswijze 1

Op grond van het bestemmingsplan De Steenen Kamer heeft het perceel van X een bebouwingsvlak met een afmeting van 7 X 15 meter. Binnen dat bebouwingsvlak is de woning gebouwd met aan de achterzijde een uitbouw van de woning. Dit vormt dus een geïntegreerd deel van de woning en mag nu voor woondoeleinden worden gebruikt. In het ontwerp bestemmingsplan heeft het perceel een bebouwingsvlak met een afmeting van 7 X 9 meter. Toekomstige bebouwing zal daardoor onder de bestemming Achtererf gaan vallen. Hierdoor is een deel van het huidige bebouwingsvlak, alsmede het daaraan gekoppelde gebruik voor woondoeleinden onder het overgangsrecht gebracht. Dit is in strijd is met vaste jurisprudentie. Uitbreiding van de woning kan alleen volgens de planregels en de bestemming Achtererf. Het is volgens die bestemming niet mogelijk de woning uit te breiden.

### Reactie

Bestaande bebouwing die is gerealiseerd op grond van een bouwvergunning is positief bestemd in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan en is niet onder het overgangsrecht gebracht. Zie in dit verband ook onze reactie op zienswijzen 3 onder 6 en 7. Het overgangsrecht geldt alleen voor bestaande bebouwing. Toekomstige bebouwing kan dan ook niet onder het overgangsrecht worden gebracht. Het feit dat de uitgebouwde woonkamer binnen de bestemming Achtererf is opgenomen leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van de bebouwing. Aangezien deze bebouwing vanuit de woning toegankelijk is, maakt deze op grond van artikel 6 lid 2 onder b onderdeel uit van de woning.

Overigens heeft het bestemmingsvlak Woondoeleinden op uw perceel in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan een afmeting van 8 X 10 meter. Verdere uitbreiding van de woning dient te geschieden binnen de mogelijkheden zoals omschreven in de regels bij de bestemming Achtererf. Voor zover de gewenste bebouwing direct vanuit de woning toegankelijk is, maakt deze onderdeel uit van de woning en kan deze gebruikt worden voor woondoeleinden. Op grond van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn er dus wel degelijk mogelijkheden om de woning uit te breiden.

### **13. Overige zienswijze X**

#### Inleiding

X is eigenaar van de woning op het adres Kortenaerstraat 52 (kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie H, nummer 2276). In het ontwerp-bestemmingsplan "Boschweg Zuid West 2010" worden de gronden bestemd tot "Voortuin", "Woondoeleinden" en "Achtererf". Op de plankaart is de aanduiding W (v) aangebracht: vrijstaande woningen.

#### Zienswijze 1

Op grond van het bestemmingsplan De Steenen Kamer heeft het perceel van X een bebouwingsvlak met een afmeting van 15 X 15 meter. Binnen dat bebouwingsvlak is gelegen de woning en de aan de voorzijde aangebouwde kamer. De aangebouwde kamer vormt dus een geïntegreerd deel van de woning en mag nu voor woondoeleinden worden gebruikt. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel een bebouwingsvlak met een afmeting van 15 X 10 meter. Hierdoor is de aangebouwde kamer en toekomstige bebouwing, alsmede het huidige gebruik onder het overgangsrecht gebracht. Dit is in strijd is met vaste jurisprudentie. Uitbreiding van de woning kan alleen volgens de planregels en de bestemming Achtererf. Het is volgens die bestemming niet mogelijk de woning uit te breiden of de aangebouwde kamer te gebruiken voor een slaap- of badkamer.

#### Reactie

Bestaande bebouwing die is gerealiseerd op grond van een bouwvergunning is positief bestemd in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan en is niet onder het overgangsrecht gebracht. Zie in dit verband ook onze reactie op zienswijzen 3 onder 6 en 7. Het overgangsrecht geldt alleen voor bestaande bebouwing. Toekomstige bebouwing kan dan ook niet onder het overgangsrecht worden gebracht. Het feit dat de aangebouwde woonkamer binnen de bestemming Achtererf is opgenomen leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van de bebouwing. Aangezien deze bebouwing vanuit de woning toegankelijk is, maakt deze op grond van artikel 6 lid 2 onder b onderdeel uit van de woning. Op grond van de bestemming Achtererf is het mogelijk de kamer in te richten c.q. te gebruiken als bad- of slaapkamer. Verdere uitbreiding van de woning dient te geschieden binnen de mogelijkheden zoals omschreven in de regels bij de bestemming Achtererf. Voor zover de gewenste bebouwing direct vanuit de woning toegankelijk is, maakt deze onderdeel uit van de woning en kan deze gebruikt worden voor woondoeleinden. Op grond van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn er dus wel degelijk mogelijkheden om de woning uit te breiden met een bad- of slaapkamer.

### **14. Overige zienswijze X**

#### Inleiding

X is eigenaar van de woning op het adres Kortenaerstraat 10 (kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie H, nummer 3835). In het ontwerp-bestemmingsplan "Boschweg Zuid West 2010" worden de gronden bestemd tot "Voortuin", "Woondoeleinden" en "Achtererf". Op de plankaart is de aanduiding W (v) aangebracht: vrijstaande woningen. Aan de noord-westzijde van zijn perceel heeft X een perceel in eigendom (kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie H, nummer 4542. Dit perceel is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd tot "Achtererf".

#### Zienswijze 1

Op grond van het bestemmingsplan De Steenen Kamer heeft het perceel van X een bebouwingsvlak met een afmeting van 15 X 18 meter. In het ontwerp bestemmingsplan heeft het perceel een bebouwingsvlak met een afmeting van 15 X 10 meter. Hierdoor is een deel van het huidige bebouwingsvlak onder het overgangsrecht gebracht. Dit is in strijd is met vaste jurisprudentie. Uitbreiding van de woning kan alleen volgens de planregels en de bestemming Achtererf. Het is volgens die bestemming niet mogelijk de woning uit te breiden met een slaap- en badkamer.

### Reactie

Bestaande bebouwing die is gerealiseerd op grond van een bouwvergunning is positief bestemd in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan en is niet onder het overgangsrecht gebracht. Zie in dit verband ook onze reactie op zienswijzen 3 onder 6 en 7. Het bestemmingsvlak Woondoeleinden op uw perceel heeft in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan een afmeting van 8 X 12 meter. Verdere uitbreiding van uw woning dient te geschieden binnen de mogelijkheden zoals omschreven in de regels bij de bestemming Achtererf. Voor zover de door u gewenste bebouwing direct vanuit de woning toegankelijk is, maakt deze onderdeel uit van de woning en kan deze gebruikt worden voor woondoeleinden. Op grond van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is het dus mogelijk uw woning uit te breiden met een bad- en slaapkamer.

### **Conclusie:**

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt de raad voorgesteld het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen. In het raadsvoorstel zal hieraan aandacht worden besteed.

Afdeling VROM  
M.X. Gangabisoensingh  
Reg.nr.: