

Nota zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan ‘Stationsstraat 27 te Maarheeze’

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Stationsstraat 27’ heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 28 juli 2022 tot en met 8 september 2022 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn van zes weken kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn 8 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de bovengenoemde termijn ontvangen, zodat de zienswijzen ontvankelijk zijn.

In paragraaf 2 van deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In verband met de privacy van de reclamanten zijn de namen en adressen van de reclamanten van de zienswijzen niet opgenomen in het verslag. De lijst van reclamanten is bekend bij de gemeente. Dat de reacties samengevat zijn weergegeven, betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld; bij de beantwoording zijn de volledige reacties betrokken.

In hoofdstuk 3 is een overzicht gegeven van de wijzigingen die naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve worden gedaan.

2 Behandeling zienswijzen

2.1

Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
Het volbouwen van het perceel is in strijd met een goed woon- en leefklimaat.	Verschil met de andere percelen is dat hier sprake is van bestaande bouwrechten op de achterzijde van het perceel. Het perceel is op dit moment een betonnen vlakte. Door een woonomgeving te creëren met tuinen, gemeenschappelijke tuin en een parkeerplaats, komt er in vergelijking met de huidige situatie meer groen op het perceel. Het woon- en leefklimaat wordt niet onaanvaardbaar aangetast.
Er is rechtstreeks zicht op de tuinen en dit gaat ten koste van de privacy van indiener en andere omwonenden.	Tussen het betreffende perceel en de toekomstige woningen bevinden zich nog twee woningen met achtertuin. De afstand van de tuin tot de toekomstige woningen bedraagt circa 25 meter. Het plan is gelegen in het centrum [in het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming: Centrum 2]. In de omgeving staan reeds door elkaar diverse woningtypes – tweekappers, rijtjeswoningen appartementencomplexen en vrijstaande woningen. Zodoende staan de woningen in een stedelijke omgeving waar privacy nu eenmaal planologisch niet volledig kan worden gegarandeerd. Daarbij wordt bestaande bedrijvigheid ter plaatse met ruimere gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden gesaneerd. De afstand van 25 meter vrije ruimte is nog altijd ruim voor een situering in een gemengde stedelijke omgeving. De bestaande bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak bij Stationsstraat 27 hebben een goot/nokhoogte 7/12 meter op circa 40 meter afstand. De goot/nokhoogte wordt in dit plan beperkt tot 7/7 meter. De kans op inbreuk op de privacy wordt door deze beperking verkleind. In deze situatie is er geen sprake van een zodanig ernstige aantasting van de privacy dat hierdoor sprake is van onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.
De indiener trekt de gehanteerde norm in twijfel en vraagt zich af op basis van de inrichtingstekeningen of het aantal parkeerplaatsen wel past. De ontwikkeling veroorzaakt meer parkeerdruk op de Stationsstraat.	Op basis van de CROW-normen zijn 16 parkeerplaatsen nodig voor deze ontwikkeling. De parkeerplaatsen zijn bruikbaar ingetekend. Bezoekers-parkeren is inbegrepen in deze norm. Mocht men toch willen uitwijken, dan zijn er binnen 200 meter voldoende verschillende openbare parkeergelegenheden aanwezig.
In de toelichting (paragraaf 4.1.1) staat dat het aantal vervoersbewegingen zal afnemen. De feitelijke toename van verkeersbewegingen zal leiden tot vermindering van een goed woon- en leefklimaat.	De redenering zoals beschreven in paragraaf 4.1.1 is overbodig voor de onderbouwing dat een goed woon- en leefklimaat niet onaanvaardbaar wordt aangetast. De parkeerplaats wordt uitsluitend gebruikt door bewoners van het toekomstige wooncomplex. Deze veroorzaken 57,4 verkeersbewegingen per dag. Dit is vergelijkbaar met geluidhinder afkomstig van een parkeerterrein in een regulier stedelijk woonmilieu. Er is hierdoor in vergelijkbare mate sprake van piekgeluid door dichtslaande autoportieren of voorbijgaande auto's die het parkeerterrein op- of afrijden. Er is geen sprake van structurele geluidhinder. De parkeerplaats wordt ook niet gebruikt voor andersoortig

	gebruik (dubbelgebruik) waardoor de geluidbelasting vergelijkbaar is met 'normale' woonwijken en daarmee dus aanvaardbaar is.
--	---

2.2

Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
In de Nota centrumplan is bedacht om deze locatie te benutten voor de bereikbaarheid van aanwezige winkels en een aantrekkelijker centrum. Nu dient het plan geen algemeen belang.	Met de inzet van actieve dorpsbewoners is een plan bedacht, waarmee de kern van Maarheeze en de daar aanwezige winkels beter bereikbaar worden en de winkelstraat aantrekkelijker kan worden ingericht. Voor de winkellocatie Smits van Oyenlaan is in het Centrumplan onder meer het volgende aangegeven: "De winkelconcentratie aan de Smits van Oyenlaan vormt het kloppend winkelhart van Maarheeze, met de twee supermarkten als de voornaamste trekkers. Om het winkelhart te versterken is het van belang dat deze plek optimaal wordt ingericht, aansluitend bij de wensen van (nieuwe) ondernemers en bezoekers. De ambitie is om het voormalige bedrijfsperceel achter de Smits van Oyenlaan te transformeren tot parkeerterrein. Extra parkeergelegenheid is echter alleen zinvol als er een directe verbinding met de Smits van Oyenlaan wordt gecreëerd. Daarom schetst de centrumvisie de kaders voor de (gedeeltelijke) herontwikkeling van de zuidelijke bebouwingswand aan de Smits van Oyenlaan. Deze herontwikkeling biedt niet alleen de mogelijkheid een doorsteek te creëren naar het achtergelegen terrein, het biedt tevens kansen om de leefbaarheid en verkeersveiligheid in de Smits van Oyenlaan te vergroten. Bovendien betekent het een belangrijke kwalitatieve impuls voor het winkelgebied, zowel in ruimtelijke als in functionele zin. Uitgangspunt daarbij is dat de bestaande hoeveelheid winkelruimte behouden blijft en niet wordt verminderd om de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling te optimaliseren. Op de verdieping is ruimte voor woningen (blz. 20). Het voormalige bedrijfsperceel achter de Smits van Oyenlaan leent zich uitstekend voor aanvullende parkeervoorzieningen. Een parkeerterrein achter de winkels is echter alleen zinvol, als er een directe verbinding met de Smits van Oyenlaan wordt gecreëerd. Door de zuidelijke bebouwingswand van de Smits van Oyenlaan (gedeeltelijk) te vernieuwen, dient de mogelijkheid zich aan om een doorsteek naar het achtergelegen terrein te creëren. Om de leefbaarheid in de straat te vergroten zou kunnen worden gekeken of de rooilijn kan worden verlegd. Hierdoor kan meer ruimte ontstaan in het profiel, waardoor de mogelijkheid ontstaat voor een verblijfspot met een gezellig zitje. Een dergelijke herontwikkeling kan een kwalitatieve impuls aan het winkelgebied geven, zowel in ruimtelijke als functionele zin. Uitgangspunt daarbij is dat de bestaande hoeveelheid winkelruimte behouden blijft en niet wordt verminderd om de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling te

	<i>optimaliseren. Op de verdieping is ruimte voor (starters)woningen.</i> Om dit te kunnen realiseren is de gemeente afhankelijk van ontwikkelende partijen, grond- en vastgoedeigenaren. Deze ontwikkeling is daarom alleen mogelijk op initiatief van marktpartijen. De gemeente neemt daarbij een faciliterende rol aan, maar gaat ook actief op zoek naar kansen, door marktpartijen te verleiden en mee te denken over een verdere uitwerking. In het uitvoeringsprogramma, behorende bij het Centrumplan, is inzake de herontwikkeling van vastgoed het volgende aangegeven: <i>" Voor de (her)ontwikkeling van vastgoed is de gemeente Cranendonck afhankelijk van vastgoedeigenaren en andere marktpartijen (ontwikkelaars). De gemeente is in veel gevallen geen eigenaar en bezit niet de financiële mogelijkheden om bestaand vastgoed aan te kopen. Bovendien is de gemeente geen ontwikkelende (risicodragende) partij, zij neemt uitsluitend een faciliterende rol aan. Als het gaat om de door- of herontwikkeling van het Rabobankpand en de zuidwand van de Smits van Oyenlaan is de gemeente dan ook afhankelijk van derden. Hetzelfde geldt voor de transformatie van het tankstation. Dit neemt niet weg dat de gemeente een rol heeft als kwartiermaker. Door marktpartijen te stimuleren, te verleiden en uiteindelijk te activeren kan gezamenlijk worden opgetrokken om tot het gewenste resultaat te komen.</i> Helaas moeten we constateren dat de transformatie van het betreffende bedrijfsterrein naar een openbaar parkeerterrein met een doorsteek naar de winkelconcentratie Smits van Oyenlaan financieel niet uitvoerbaar bleek ondanks pogingen daartoe. Vastgoedeigenaren wilden hier niet aan meewerken. Hoe jammer we dat ook vinden. Vanuit de gemeente is een paar keer geprobeerd om een perceel-overstijgende gebiedsontwikkeling aan de westzijde van de Smits van Oyenlaan van de grond te krijgen. In de centrumvisie zijn vier varianten bedacht voor het deelgebied aan de Smits van Oyenlaan. Twee varianten blijven nog steeds mogelijk. Dat zo zijnde is de transformatie naar de woonfunctie een goede ontwikkeling die overigens ook goed past in het Centrumplan: <i>"De toenemende vergrijzing mag er echter niet toe leiden dat Maarheeze een dorp wordt dat uitsluitend is ingesteld op ouderen. Juist het binden van jongeren is van essentieel belang om toekomstige voorzieningen te behouden. Jongeren brengen 'leven in de brouwerij'. Om te voorkomen dat zij in de toekomst wegtrekken uit Maarheeze, is</i>
--	---

	<i>het van belang te voorzien in geschikte woonruimte - zoals starters- en/of seniorenwoningen - en levendigheid in het dorp" (blz. 7/8).</i> De te realiseren woningen zijn geschikt voor deze doelgroepen en kunnen niet gekwalificeerd worden als traditionele gezinswoningen.
De buitenruimte is klein terwijl aangrenzend aan de zijde Smits van Oyenlaan planologische mogelijkheden zijn die mogelijk leiden tot vermindering van licht-/ en luchttoetreding.	Het zijn appartementen met een kleine buitenruimte naar de buitenzijde toe. De bewoners hebben niet alleen deze zijde de buitenruimte. Aan de binnenzijde van het complex komt een gemeenschappelijke binnentuin. De gemeente heeft in het proces erop gestuurd dat deze tuin ook echt groen wordt en te gebruiken is door de bewoners.
Er is sprake van inbreuk op de privacy vanuit de nieuw te bouwen bovenwoningen voor de bewoners en gebruikers van andere percelen.	Het plan is gelegen in het centrum [in het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming: Centrum 2]. In de omgeving staan reeds door elkaar diverse woningtypes – tweekappers, rijtjeswoningen appartementencomplexen en vrijstaande woningen. Zodoende staan de woningen in een stedelijke omgeving waar privacy nu eenmaal planologisch niet kan worden gegarandeerd. Daarbij wordt bestaande bedrijvigheid ter plaatse met ruimere gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden gesaneerd. In deze situatie is er geen sprake van een zodanig ernstige aantasting van de privacy dat hierdoor sprake is van onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Om privacy te borgen schrijft het Burgerlijk Wetboek voor dat binnen 2 meter van de erfgrens geen direct zicht mag zijn op naastgelegen terreinen door gevelopeningen te hebben. De plannen voldoen aan de gestelde normen. De gevelopeningen van de bovenwoningen zijn gelegen op circa 4 meter afstand van de erfgrens.

2.3

Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
Zoals nu weergegeven op de plattegronden, vreest de indiener dat de toegang naar het achter-terrein niet meer mogelijk is.	De gemeente is op basis van vrijwilligheid overeengekomen met de initiatiefnemer dat de doorgang voor de gebruikers van Stationsstraat 19/21 tot een breedte van 4 meter blijft gehandhaafd, c.q. dezelfde breedte heeft als de poort; terwijl dit juridisch niet noodzakelijk is. Hierdoor is één parkeerplaats niet te realiseren. Door de afvalbakken aan de oostzijde bij de inrit te verplaatsen is het alsnog mogelijk de benodigde 16 parkeerplaatsen te realiseren.
Het in- en uitrijden van auto's op de nieuwe parkeerplaats en mensen die bij de parkeerplaats blijven praten hebben nadelige invloed op de werknemers en derhalve op de kwaliteit van het werk.	De geluidhinder van het parkeerterrein is niet zodanig dat als gevolg daarvan het woon- en leefklimaat van omwonenden onaanvaardbaar wordt aangetast. De parkeerplaats wordt gebruikt door bewoners van het toekomstige wooncomplex. Deze veroorzaakt 57,4 verkeersbewegingen per dag. Dit is vergelijkbaar met geluidhinder afkomstig van een parkeerterrein in een regulier stedelijke woonmilieu. Er is hierdoor maar zeer incidenteel sprake van piekgeluid door dichtslaande autoportieren of voorbijgaande auto's die het parkeerterrein op- of afrijden. Er is geen sprake van structurele geluidhinder. De parkeerplaats wordt ook niet gebruikt voor andersoortig gebruik (dubbelgebruik) waardoor de geluidbelasting vergelijkbaar is met normale woonwijken en daarmee dus aanvaardbaar is.

Er is rechtstreeks zicht vanaf de balkons op de kantoren en dit gaat ten koste van de privacy.

Het is niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn balkons of andere soortgelijke werken te hebben (art. 5:50 BW).

De indiener beweert dat rechtstreeks zicht is vanaf de balkons op werkplekken van medewerkers/relaties hetgeen leidt tot strijd met de Algemene verordening gegevensbescherming. Er is geen rechtstreeks zicht uit de woningen op de achterzijde van de panden Stationsstraat 19 en 21. Verder is de afstand zodanig groot dat niet kan worden gezien wat er aan teksten op de bureaus is te lezen. Daarbij komt dat er een zodanige raambedekking aanwezig is dat er in het geheel geen zicht is in beide percelen. Zie onderstaande foto.



Er wordt niet tegengesproken dat de privacy van indiener in enige mate wordt aangetast en het uitzicht verandert. Momenteel en meer dan de afgelopen 10 jaar is het achterperceel van indiener ingericht als parkeerterrein en het overige terrein ligt braak. De afstand van de achtergevel af tot het eerste balkon in de nieuwe ontwikkeling bedraagt meer dan 20 meter.

Het plan is gelegen in het centrum [in het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming: Centrum 2]. In de omgeving staan reeds door elkaar diverse woningtypes – tweekappers, rijtjeswoningen appartementencomplexen en vrijstaande woningen. Zodoende staan de woningen in een stedelijke omgeving waar privacy nu eenmaal planologisch niet kan worden gegarandeerd. De afstand van 20 meter vrije ruimte is nog altijd ruim voor een situering in een gemengde stedelijke omgeving.

Daarbij wordt bestaande bedrijvigheid ter plaatse met ruimere gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden gesaneerd. De bestaande bouw mogelijkheden binnen het bouwvlak bij Stationsstraat 27 hebben een goot/nokhoogte 7/12 meter op circa 40 meter afstand. De goot/nokhoogte wordt in dit plan beperkt tot 7/7 meter. De beperking verkleint deze mogelijke kans op inkijk.

Gelet op de bestaande situatie en bovengenoemde argumenten vinden wij niet dat sprake is van een zodanige aantasting van de privacy en het uitzicht van reclamanten dat hieraan een doorslaggevend gewicht toegekend moet worden. Hierbij is mede in aanmerking genomen dat een zekere mate van inbreuk op de privacy inherent is aan een stedelijk gebied.

Om privacy te borgen schrijft het Burgerlijk Wetboek voor dat binnen 2 meter van de erfgrans geen direct zicht mag zijn op naastgelegen terreinen door gevelopeningen te hebben.

	De plannen voldoen aan de gestelde normen. De gevelopeningen van de bovenwoningen zijn gelegen op circa 4 meter afstand van de erfgrans.
--	--

2.4

Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
Er is rechtstreeks zicht op het balkon van indiener en dit gaat ten koste van de privacy.	Niet wordt tegengesproken dat de privacy van indiener in enige mate wordt aangetast en het uitzicht verandert. De afstand van het balkon tot het eerste balkon in de nieuwe ontwikkeling bedraagt meer dan 20 meter. Het plan is gelegen in het centrum [in het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming: Centrum 2]. In de omgeving staan reeds door elkaar diverse woningtypes – tweekappers, rijtjeswoningen appartementencomplexen en vrijstaande woningen. Zodoende staan de woningen in een stedelijke omgeving waar privacy nu eenmaal planologisch niet kan worden gegarandeerd. Daarbij wordt bestaande bedrijvigheid ter plaatse met ruimere gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden gesaneerd. De afstand van 20 meter vrije ruimte is nog altijd ruim voor een situering in een gemengde stedelijke omgeving. De bestaande bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak bij Stationsstraat 27 hebben een goot/nokhoogte 7/12 meter op circa 40 meter afstand. De goot/nokhoogte wordt in dit plan beperkt tot 7/7 meter. De beperking verkleint deze kans op inkijk. Gelet op de bestaande situatie en bovengenoemde argumenten vinden wij niet dat sprake is van een zodanige aantasting van de privacy en het uitzicht van reclamanten dat hieraan een doorslaggevend gewicht toegekend moet worden. Hierbij is mede in aanmerking genomen dat een zekere mate van inbreuk op de privacy inherent is aan een stedelijk gebied. In deze situatie is er geen sprake van een zodanig ernstige aantasting van de privacy dat hierdoor sprake is van onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. In deze situatie is er geen sprake van een zodanig ernstige aantasting van de privacy dat hierdoor sprake is van onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Er bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Volgens het Burgerlijk Wetboek artikel 5:50 is het niet toegestaan om uitzicht te hebben op het erf van burelen door gevelopeningen die minder dan 2 meter van de erfgrans zijn geplaatst onder meer ter bescherming van privacy. De plannen voldoen aan de gestelde normen.
Zoals nu weergegeven op de plattegronden, vreest de indiener dat de toegang naar het achter terrein niet meer mogelijk is.	De gemeente is op basis van vrijwilligheid overeengekomen met de initiatiefnemer dat de doorgang voor de gebruikers van Stationsstraat 19/21 tot een breedte van 4 meter blijft gehandhaafd, c.q. dezelfde breedte heeft als de poort; terwijl dit juridisch niet noodzakelijk is. Hierdoor is één parkeerplaats niet te realiseren. Door de afvalbakken aan de oostzijde bij de inrit te verplaatsen is het alsnog mogelijk de benodigde 16 parkeerplaatsen te realiseren.

De parkeerplaats tast het woonplezier aan vanwege de overlast zoals geluidsoverlast, hangplek en fijnstof door uitlaatgassen.	De geluidhinder van het parkeerterrein is niet zodanig dat als gevolg daarvan het woon- en leefklimaat van omwonenden onaanvaardbaar wordt aangetast. De parkeerplaats wordt gebruikt door bewoners van het toekomstige wooncomplex. Deze veroorzaakt 57,4 verkeersbewegingen per dag. Dit is vergelijkbaar met geluidhinder afkomstig van een parkeerterrein in een regulier stedelijk woonmilieu. Er is hierdoor maar zeer incidenteel sprake van piekgeluid door dichtslaande autoportieren of voorbijgaande auto's die het parkeerterrein op- of afrijden. Er is geen sprake van structurele geluidhinder. De parkeerplaats wordt ook niet gebruikt voor andersoortig gebruik (dubbelgebruik) waardoor de geluidbelasting vergelijkbaar is met normale woonwijken en daarmee dus aanvaardbaar is.. Aangegeven wordt dat er sprake is van zorgen over de toename van fijnstof en uitlaatgassen door de nieuwe parkeerplaats. In voorschrift A.3.2. van de Regeling niet in betekende mate is opgenomen dat een woningbouwproject met minder dan 1.500 woningen bij één toegangsweg niet zal leiden tot een verslechtering van de aanwezige luchtkwaliteit. Dit is ook als zodanig beschreven in paragraaf 4.5. van de plantoelichting. Daarmee zijn we van mening dat geen nader onderzoek naar luchtkwaliteit noodzakelijk is. Gezien de beslotenheid van de plek ligt het niet in lijn der verwachtingen dat de parkeerplaats een hangplek wordt.
---	---

2.5

Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
Het plan tast het woongenot aan.	De wijziging van de bestemming van 'Centrum-2' naar de bestemming 'verkeer' direct aangrenzend aan het perceel van indiener, beperkt de gebruiks- en bouw mogelijkheden en is derhalve planologisch een verbetering van de situatie voor de indiener. Een eventuele planschade staat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan niet in de weg. We zien dan ook geen grond om het bestemmingsplan hierop aan te passen.
De verkeersbewegingen zorgen voor een toename van verkeer, geluid, dichtslaande deuren, uitlaatgassen en fijnstof. Het verzoek is een voorwaardelijke verplichting op te nemen om geluidsreducerende maatregelen te nemen. De indiener verzoekt een keermuur van 2 meter hoog te plaatsen om geluidsoverlast en fijnstof tegen te gaan.	De geluidhinder van het parkeerterrein is niet zodanig dat als gevolg daarvan het woon- en leefklimaat van omwonenden onaanvaardbaar wordt aangetast. De parkeerplaats wordt gebruikt door bewoners van het toekomstige wooncomplex. Deze veroorzaakt 57,4 verkeersbewegingen per dag. Dit is vergelijkbaar met geluidhinder afkomstig van een parkeerterrein in een regulier stedelijk woonmilieu. Er is hierdoor maar zeer incidenteel sprake van piekgeluid door dichtslaande autoportieren of voorbijgaande auto's die het parkeerterrein op- of afrijden. Er is geen sprake van structurele geluidhinder. De parkeerplaats wordt ook niet gebruikt voor andersoortig gebruik (dubbelgebruik) waardoor de geluidbelasting vergelijkbaar is met normale woonwijken en daarmee dus aanvaardbaar is.. Aangegeven wordt dat er sprake is van zorgen over de toename van fijnstof en uitlaatgassen door de nieuwe parkeerplaats. In voorschrift A.3.2. van de Regeling niet in betekende mate is opgenomen dat een

	woningbouwproject met minder dan 1.500 woningen bij een toegangsweg niet zal leiden tot een verslechtering van de aanwezige luchtkwaliteit. Dit is ook als zodanig beschreven in paragraaf 4.5. van de plantoelichting. Daarmee zijn we van mening geen nader onderzoek naar luchtkwaliteit noodzakelijk is.
De indiener verzoekt een strook grond om de toegang te behouden tot de garage.	Met de beoogde ontwikkeling komt de toegang tot de garage niet in het geding. Wij zien uit verkeerskundig oogpunt geen reden om aan dit verzoek tot aankoop doorslaggevend gewicht toe te kennen. De indiener is vrij om contact hierover op te nemen met de initiatiefnemer.
De parkeeroverlast in de Stationsstraat 27 wordt groter omdat niet wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.	Op basis van de CROW-normen zijn 16 parkeerplaatsen nodig voor deze ontwikkeling. Bezoekers-parkeren is inbegrepen in deze norm. Mocht men toch willen uitwijken, dan zijn er binnen 200 meter voldoende verschillende openbare parkeergelegenheden aanwezig.
Er is zicht op de tuin van indiener en dit gaat ten koste van de privacy.	De afstand van de achterste grens van de tuin tot het trappenhuis en het eerste balkon in de nieuwe ontwikkeling bedraagt meer dan 20 meter. De tuin van de indiener is 6 meter diep en heeft een erfafscheiding van circa 2 meter hoog met op de achterzijde nog een garage van 2,5 meter hoog. Gezien de beperkte omvang van de tuin en de opeenvolging van bouwwerken en vrije ruimte ertussen, vinden wij dat er in deze situatie geen sprake is van een zodanig ernstige aantasting van de privacy dat hierdoor sprake is van onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.
Er is schaduwhinder op perceel van cliënten. Schaduwhinder dient onderzocht te worden.	De afstand van het bouwblok met een maximale hoogte van 7 meter tot de achtergevel van de woning Stationsstraat 23 bedraagt circa 30 meter. Gezien de beperkte hoogte van de geprojecteerde bebouwing en de afstand tot de gevel van de woning Stationsstraat 23 zal er geen of nauwelijks sprake zijn van directe schaduwwerking op de achtergevel of in de tuin van de woning Stationsstraat 23. Als in de wintermaanden, wanneer de zon op de laagste stand staat, schaduwwerking optreedt, dan zal de eigen garage (op circa 6,5 meter van de achtergevel en een hoogte van circa 2,5 meter) in de achtertuin eerder voor deze schaduwwerking zorgen dan de geprojecteerde bebouwing, zie het figuur (zie bijlage 1). Het bezwaar is ongegrond. De Raad van State hanteert bij de beoordeling of er sprake is van een onaanvaardbare schaduwwerking de zogenaamde lichte TNO - norm. Deze lichte TNO - norm houdt in dat er gedurende de periode 19 februari - 21 oktober ten minste 2 mogelijke bezonningsuren zijn, gemeten in het midden van de vensterbank binnenkant raam. Zie in dit verband tevens bovengenoemde uitspraak van 7 februari 2017, ECLI:NL:RBOBR:2017:555), overweging 11.1 en volgende.
Het plan veroorzaakt lichthinder.	De bewoners van deze woning verwachten lichthinder ten gevolge van de nieuwe woningen die op circa 30 meter van de achtergevel van de woning zijn geprojecteerd. Uit de impressie, die wordt weergegeven in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de plattegronden, blijkt dat de kopse kanten van de bouwblokken gesloten uitgevoerd gaan worden. De hoeveelheid licht die afkomstig is van de nieuwe woningen is daardoor beperkt. Dit zal op deze loca-

	tie, in een reeds bebouwde woonomgeving, geen onaanvaardbare lichthinder tot gevolg hebben. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor licht heeft daarom geen meerwaarde.
Het plan veroorzaakt stankhinder vanwege parkeren.	Aangehaald wordt dat door de komst van de parkeerplaats sprake zal zijn van geuroverlast. Het parkeren van auto's leidt niet tot structurele geurhinder van wezenlijke aard. Eventuele hinder die kan ontstaan – bijvoorbeeld bij een lekkage van een auto - is incidenteel en daarmee acceptabel binnen een woonwijk. Er is geen reden te twifelen aan het standpunt dat een parkeerplaats in een woonwijk niet zou getuigen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat of in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening.
Een zijkant van de garage is niet meer te bereiken voor onderhoud.	De garage blijft gewoon bereikbaar. De indiener kan in de huidige situatie niet volledig bij zijn garage (gebouw) omdat er een bouwwerk aan grenst. Dit bouwwerk wordt gesloopt door de ontwikkeling, omdat aangrenzend de parkeerplaats is gepland. De indiener krijgt hierdoor de mogelijkheid om fysiek de volledige zijkant van deze garage te bereiken. Als de indiener werken wil uitvoeren gaan we er vanuit dat dit in goed overleg plaatsvindt. Tijdens de inspraakprocedure heeft de planontwikkelaar aangegeven met onder meer de bewoners van de woning Stationsstraat 23 in overleg te gaan over de wijze waarop de erfafscheiding zal worden gerealiseerd. Inzake het plegen van het onderhoud aan de garage kan betrokkenen eventueel een beroep doen op artikel 56 van het Burgerlijk Wetboek; luidende: <i>“Wanneer het voor het verrichten van werkzaamheden ten behoeve van een onroerende zaak noodzakelijk is van een andere onroerende zaak tijdelijk gebruik te maken, is de eigenaar van deze zaak gehouden dit na behoorlijke kennisgeving en tegen schadeloosstelling toe te staan, tenzij er voor deze eigenaar gewichtige redenen bestaan dit gebruik te weigeren of tot een later tijdstip te doen uitstellen.”</i> Er is verder geen noodzaak om naast de garage een strook van 80 cm vrij te houden om de garage in en uit te kunnen rijden.
De indiener wenst niet dat op het pad waar recht van overpad op is gevestigd t.b.v. de initiatiefnemer de bouwwerkzaamheden gaan plaatsvinden.	De initiatiefnemer geeft aan toe te zeggen dat het pad niet langer gebruikt wordt dan nodig voor de bouwactiviteiten en dat ze in alle redelijkheid zoveel mogelijk rekening houden met de om/aanwonenden.

2.6

Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
De koelingen uit de slagerij zijn bovenop het dak bevestigd en maken lawaai. Indiener vreest geluidsoverlast voor de nieuwe bewoners en – mocht deze installatie vervangen moeten worden, een grote investering.	De slagerij gelegen op de Smits van Oyenlaan 5 is genoemd in paragraaf 4.4. die gaat over bedrijven- en milieuzonering. De inrichting aan de Smits van Oyenlaan 5 is onderdeel van de inrichtingen die vallen onder de bestemming “Centrum – 1” op basis van het bestemmingsplan Kom Maarheeze (vastgesteld: 25-06-2013). In het bestemmingsplan Kom Maarheeze is aangegeven dat ter plaatse van de bestemming “Centrum – 1” bedrijven zijn toegelaten in milieucategorie 1 en 2.

	Op basis van de VNG brochure bedrijven- en milieuzonering geldt bij detailhandel vlees, wild, gevogelte met roken, koken en bakken een richtafstand van 10 meter voor de onderdelen geur, geluid en veiligheid. De inrichting valt daarmee onder milieucategorie 1 waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt. In de motivering is aangegeven dat er sprake is van een omgevingstype gemengd gebied waardoor de afstand van 10 meter naar 0 meter kan worden teruggebracht. De beoogde woningen worden op 2 meter van de perceelsgrens gebouwd. Daarmee wordt voldaan aan de regels op basis van bedrijven- en milieuzonering.
Op het achter-terrein ligt een 'rokerij'. Deze heeft een zeer aanwezige geur wat kan leiden tot klachten bij de nieuwe bewoners. Aanpassen, verplaatsen of vervangen is onmogelijk, omdat alle machines dan moeten worden vervangen.	De inrichting aan de Smits van Oyenlaan 5 is (indirect) genoemd in paragraaf 4.4. als onderdeel van de inrichtingen die vallen onder de bestemming "Centrum – 1" vormen op basis van het bestemmingsplan Kom Maarheeze (vastgesteld: 25-06-2013). In het bestemmingsplan Kom Maarheeze is aangegeven dat ter plaatse van de bestemming "Centrum – 1" bedrijven zijn toegelaten in milieucategorie 1 en 2. Op basis van de VNG brochure bedrijven- en milieuzonering geldt bij detailhandel vlees, wild, gevogelte met roken, koken en bakken een richtafstand van 10 meter voor de onderdelen geur, geluid en veiligheid. De inrichting valt onder milieucategorie 1 waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt. In de motivering is aangegeven dat er sprake is van een omgevingstype gemengd gebied waardoor de afstand van 10 meter naar 0 meter kan worden teruggebracht. De beoogde woningen worden op 2 meter van de perceelsgrens gebouwd. Daarmee wordt voldaan aan de regels op basis van bedrijven- en milieuzonering. Op basis van 3.132. van het Activiteitenbesluit Milieubeheer geldt dat voedselbewerking niet mag leiden tot onevenredige geurhinder en dat de eigenaar verplicht is maatregelen te nemen deze geurhinder te beperken zoals in de ministeriele regeling is weergegeven. Volgens algemeen geldende landelijke regels uit het Activiteitenbesluit Milieubeheer artikel 3.103 eerste lid geldt dat geuremissies minste twee meter boven de hoogste daklijn in een straal van 25 meter van de uitmonding gelegen bebouwing afgevoerd moet worden. De hoogste bebouwing binnen 25 meter afstand van de slagerij is het gebouw waarin de Lidl is gevestigd en deze is 10,5 meter hoog. Volgens het bestemmingsplan wordt het beoogde appartementencomplex maximaal 7 meter hoog. Binnen 25 meter zijn reeds hogere bebouwing gelegen. De ondernemer moet daarom volgens landelijke wet- en regelgeving reeds in het bezit zijn van een afvoerpijp van 12,5 meter hoog of reeds in het bezit zijn van een doelmatige ontgeuringsinstallatie. De komst van het appartementencomplex zorgt niet voor een extra belemmering voor de slagerij in het kader van geur.
Er is rechtstreeks zicht op het perceel en dit gaat ten koste van de privacy.	Niet wordt tegengesproken dat de privacy van indiener in enige mate wordt aangetast en het uitzicht verandert. De afstand van het balkon van indiener tot het eerste balkon in de nieuwe ontwikkeling bedraagt meer dan 15 meter. Daartussen is nog bebouwing gelegen. Op Stationsstraat 27 is in het vigerende bestemmingsplan het planologisch mogelijk tot aan de erfgrans een gebouw

	mogelijk met een goot/nokhoogte van 7/12 meter. De bestaande bedrijvigheid ter plaatse met ruimere gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden wordt gesaneerd. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de woningen naar achteren geplaatst, op minimaal 2 meter van de erfgrens. Dit is planologisch een verbetering ten opzichte van de mogelijkheden in het huidige bestemmingsplan. De goot/nokhoogte wordt in dit plan beperkt tot 7/7 meter. De beperking verkleint deze kans op inkijk. Het plan is gelegen in het centrum [in het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming: Centrum 2]. In de omgeving staan reeds door elkaar diverse woningtypes – tweekappers, rijtjeswoningen appartementencomplexen en vrijstaande woningen. Zodoende staan de woningen in een stedelijke omgeving waar privacy nu eenmaal planologisch niet kan worden gegarandeerd. De afstand van 15 meter vrije ruimte is nog altijd ruim voor een situering in een gemengde stedelijke omgeving. Gelet op de bestaande situatie en bovengenoemde argumenten vinden wij niet dat sprake is van een zodanige aantasting van de privacy en het uitzicht van reclamanten dat hieraan een doorslaggevend gewicht toegekend moet worden. Hierbij is mede in aanmerking genomen dat een zekere mate van inbreuk op de privacy inherent is aan een stedelijk gebied. In deze situatie is er geen sprake van een zodanig ernstige aantasting van de privacy dat hierdoor sprake is van onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Om privacy te borgen schrijft het Burgerlijk Wetboek voor dat binnen 2 meter van de erfgrens geen direct zicht mag zijn op naastgelegen terreinen door gevelopeningen te hebben. De plannen voldoen aan de gestelde normen. De gevelopeningen van de bovenwoningen zijn gelegen op circa 4 meter afstand van de erfgrens.
Het initiatief beperkt de bouwmogelijkheden van het perceel.	Het bestemmingsplan op het perceel van indiener verandert niet en bij eventuele nieuwe ontwikkelingen wordt getoetst aan de dan geldende wetgeving (bijv. bouwbesluit of milieuwetgeving). De omgeving is van invloed op de toetsing, maar is geen directe beperking op de bouwmogelijkheden zoals vermeld in het bestemmingsplan. Een eventuele planschade staat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan niet in de weg. We zien dan ook geen grond om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

2.7

Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
Zoals nu weergegeven op de plattegronden, vreest de indiener dat de toegang naar het achter-terrein niet meer mogelijk is.	De gemeente is op basis van vrijwilligheid overeengekomen met de initiatiefnemer dat de doorgang voor de gebruikers van Stationsstraat 19/21 tot een breedte van 4 meter blijft gehandhaafd, c.q. dezelfde breedte heeft als de poort; terwijl dit juridisch niet noodzakelijk is. Hierdoor is één parkeerplaats niet te realiseren. Door de afvalbakken aan de

	oostzijde bij de inrit te verplaatsen is het alsnog mogelijk de benodigde 16 parkeerplaatsen te realiseren.
De indiener stelt vraagtekens bij de gehanteerde norm en vreest dat de ontwikkeling meer parkeerdruk veroorzaakt op de Stationsstraat.	Op basis van de CROW-normen zijn 16 parkeerplaatsen nodig voor deze ontwikkeling. Bezoekers parkeren is inbegrepen in deze norm. Mocht men toch willen uitwijken, dan zijn er binnen 200 meter voldoende verschillende parkeergelegenheden aanwezig.
De ontwikkeling gaat gepaard met geluidsoverlast en de nieuwbouw t.h.v. de oude fabriekshal heeft negatieve gevolgen inzake schaduwwerking.	Gezien de beperkte hoogte van de geprojecteerde bebouwing en de afstand tot de achtergevels van woningen zal er geen of nauwelijks sprake zijn van directe schaduwwerking op de achtergevels bij omliggende panden / hoofdgebouwen. Zie ter illustratie bijlage 1. Op Stationsstraat 27 is in het vigerende bestemmingsplan het planologisch mogelijk tot aan de erfgrens een gebouw mogelijk met een goot/nokhoogte van 7/12 meter. In het nieuwe bestemmingsplan is het bouwvlak kleiner en op minimaal 2 meter van de erfgrens gelegen. Dit is planologisch een verbetering ten opzichte van de mogelijkheden in het huidige bestemmingsplan. De goot/nokhoogte wordt in dit plan beperkt tot 7/7 meter. De beperking verkleint de mogelijkheid tot schaduwwerking. De geluidhinder van het parkeerterrein is niet zodanig dat als gevolg daarvan het woon- en leefklimaat van omwonenden onaanvaardbaar wordt aangetast. De parkeerplaats wordt gebruikt door bewoners van het toekomstige wooncomplex. Deze veroorzaakt 57,4 verkeersbewegingen per dag. Dit is vergelijkbaar met geluidhinder afkomstig van een parkeerterrein in een regulier stedelijke woonmilieu. Er is hierdoor maar zeer incidenteel sprake van piekgeluid door dichtslaande autoportieren of voorbijgaande auto's die het parkeerterrein op- of afrijden. Er is geen sprake van structurele geluidhinder. De parkeerplaats wordt ook niet gebruikt voor andersoortig gebruik (dubbelgebruik) waardoor de geluidbelasting vergelijkbaar is met normale woonwijken en daarmee dus aanvaardbaar is.
Er is rechtstreeks zicht op de tuinen en dit gaat ten koste van de privacy.	Niet wordt tegengesproken dat de privacy van indiener in enige mate wordt aangetast en het uitzicht verandert. Momenteel en meer dan de afgelopen 10 jaar is het achter perceel van indiener ingericht als parkeerterrein en het overige terrein ligt braak. De afstand van het balkon van indiener tot het eerste balkon in de nieuwe ontwikkeling bedraagt circa 25 meter. Het plan is gelegen in het centrum [in het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming: Centrum 2]. In de omgeving staan reeds door elkaar diverse woningtypes – tweekappers, rijtjeswoningen appartementencomplexen en vrijstaande woningen. Zodoende staan de woningen in een stedelijke omgeving waar privacy nu eenmaal planologisch niet kan worden gegarandeerd. Daarbij wordt bestaande bedrijvigheid ter plaatse met ruimere gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden gesaneerd. De afstand van 20 meter vrije ruimte is nog altijd ruim voor een situering in een gemengde stedelijke omgeving.

	De bestaande bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak bij Stationsstraat 27 hebben een goot/nokhoogte 7/12 meter op circa 40 meter afstand. De goot/nokhoogte wordt in dit plan beperkt tot 7/7 meter. De beperking verkleint deze kans op inkijk. Gelet op de bestaande situatie en bovengenoemde argumenten vinden wij niet dat sprake is van een zodanige aantasting van de privacy en het uitzicht van reclamanten dat hieraan een doorslaggevend gewicht toegekend moet worden. Hierbij is mede in aanmerking genomen dat een zekere mate van inbreuk op de privacy inherent is aan een stedelijk gebied. In deze situatie is er geen sprake van een zodanig ernstige aantasting van de privacy dat hierdoor sprake is van onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Om privacy te borgen schrijft het Burgerlijk Wetboek voor dat binnen 2 meter van de erfgrans geen direct zicht mag zijn op naastgelegen terreinen door gevelopeningen te hebben. De plannen voldoen aan de gestelde normen. De gevelopeningen van de bovenwoningen zijn gelegen op circa 4 meter afstand van de erfgrans.
--	---

2.8

Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
Zoals nu weergegeven op de plattegronden, vreest de indiener dat de toegang naar het achter terrein niet meer mogelijk is. Het is in strijd met het medegebruik en daarmee ontstane erfdienstbaarheid van de afgelopen decennia.	De gemeente is op basis van vrijwilligheid overeengekomen met de initiatiefnemer dat de doorgang voor de gebruikers van Stationsstraat 19/21 tot een breedte van 4 meter blijft gehandhaafd, c.q. dezelfde breedte heeft als de poort; terwijl dit juridisch niet noodzakelijk is. Hierdoor is één parkeerplaats niet te realiseren. Door de afvalbakken aan de oostzijde bij de inrit te verplaatsen is het alsnog mogelijk de benodigde 16 parkeerplaatsen te realiseren. Een erfdienstbaarheid die vastgelegd is in een notariële akte gaat bij verkoop automatisch mee over naar de volgende eigenaar. Indien uitsluitend sprake is van een mondelinge overeenkomst gaat het recht van overpad niet automatisch over naar een volgende eigenaar. In dat geval is sprake van een persoonlijk recht en wordt geadviseerd hier met de nieuwe eigenaar afspraken over te maken. Een eventuele erfdienstbaarheid tast de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet aan, aangezien binnen de bestemming zowel verkeersontsluiting als parkeren mogelijk is.
De ramen staan op minder dan twee meter van de erfgrans. Het is niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn balkons of andere soortgelijke werken te hebben (art. 5:50 BW). Er is rechtstreeks zicht op de tuinen en dit gaat ten koste van de privacy.	Om privacy te borgen schrijft het Burgerlijk Wetboek voor dat binnen 2 meter van de erfgrans door gevelopeningen, dan wel balkons geen direct zicht mag zijn op naastgelegen terreinen (artikel 5:50). De plannen voldoen aan de gestelde normen. De gevelopeningen van de bovenwoningen zijn gelegen op circa 4 meter afstand van de erfgrans. De balkons zijn voorzien op meer dan 2 meter afstand van de erfgrans. Het plan is gelegen in het centrum [in het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming: Centrum 2]. In de omgeving staan reeds door elkaar diverse woningtypes – tweekappers, rijtjeswoningen

	appartementencomplexen en vrijstaande woningen. Zodoende staan de woningen in een stedelijke omgeving waar privacy nu eenmaal planologisch niet kan worden gegarandeerd. Daarbij wordt bestaande bedrijvigheid ter plaatse met ruimere gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden gesaneerd. De afstand van 20 meter vrije ruimte is nog altijd ruim voor een situering in een gemengde stedelijke omgeving. De bestaande bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak bij Stationsstraat 27 hebben een goot/nokhoogte 7/12 meter op circa 40 meter afstand. De goot/nokhoogte wordt in dit plan beperkt tot 7/7 meter. De beperking verkleint deze kans op inkijk. Gelet op de bestaande situatie en bovengenoemde argumenten vinden wij niet dat sprake is van een zodanige aantasting van de privacy en het uitzicht van reclamanten dat hieraan een doorslaggevend gewicht toegekend moet worden. Hierbij is mede in aanmerking genomen dat een zekere mate van inbreuk op de privacy inherent is aan een stedelijk gebied. In deze situatie is er geen sprake van een zodanig ernstige aantasting van de privacy dat hierdoor sprake is van onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.
De gehanteerde parkeernorm voldoet niet.	Op basis van de CROW-normen zijn 16 parkeerplaatsen nodig voor deze ontwikkeling. Bezoekers parkeren is inbegrepen in deze norm. Mocht men toch willen uitwijken, dan zijn er binnen 200 meter voldoende verschillende parkeergelegenheden aanwezig.
De parkeerplaatsen leiden tot geluidsoverlast.	De geluidhinder van het parkeerterrein is niet zodanig dat als gevolg daarvan het woon- en leefklimaat van omwonenden onaanvaardbaar wordt aangetast. De parkeerplaats wordt gebruikt door bewoners van het toekomstige wooncomplex. Deze veroorzaakt 57,4 verkeersbewegingen per dag. Dit is vergelijkbaar met geluidhinder afkomstig van een parkeerterrein in een regulier stedelijke woonmilieu. Er is hierdoor maar zeer incidenteel sprake van piekgeluid door dichtslaande autoportieren of voorbijgaande auto's die het parkeerterrein op- of afrijden. Er is geen sprake van structurele geluidhinder. De parkeerplaats wordt ook niet gebruikt voor andersoortig gebruik (dubbelgebruik) waardoor de geluidbelasting vergelijkbaar is met normale woonwijken en daarmee dus aanvaardbaar is..
Er is sprake van schaduwwerking in de tuin.	Gezien de beperkte hoogte van de geprojecteerde bebouwing en de afstand tot de achtergevels van woningen zal er geen of nauwelijks sprake zijn van directe schaduwwerking op de achtergevels bij omliggende panden / hoofdgebouwen. De 'tuin' van indiener ligt al meer dan 10 jaar braak en het terrein grenzend aan het gebouw is ingericht als parkeerplaats. Niet wordt tegengesproken dat er schaduwwerking optreedt en het uitzicht verandert voor dit gedeelte van het perceel. Een eventuele planschade staat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan niet in de weg. We zien dan ook geen grond om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

	Gelet op de bestaande situatie en bovengenoemde argumenten vinden wij niet dat sprake is van een zodanige aantasting dat hieraan een doorslaggevend gewicht toegekend moet worden. Er is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.
--	--

3 Wijzigingen n.a.v. zienswijzen

3.1 Regels

- Toevoegen regels voor 'sociale huurwoningen' en 'middeldure huurwoningen' met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om in de toekomst mogelijk te kunnen afwijken op de van toepassing zijnde bepalingen in de doelgroepenverordening.
- Toevoegen begrippen en begripsbepalingen voor 'middeldure huurwoning', 'sociale huurwoning' en 'sociale koopwoning'.

3.2 Toelichting

- Aanpassen van ontwerptekeningen
- Tekst aanpassen toelichting paragraaf 4.1.1, 4.1.2, 4.4.2 en 4.3.2
- Tekst aanpassen milieuzoneringen, geluid en parkeren
- Tekst aanpassen artikel 6.4

4 Ambtshalve wijzigingen:

4.1 Regels

- Toevoegen begrip en begripsbepaling 'kopgevel' en toevoegen voorwaardelijke verplichting artikel 5.2.4.
- De enkelbestemming 'Tuin' is komen te vervallen.
- Toevoegen begrippen en begripsbepalingen voor 'voorgevel', 'voorgevellijn' en 'voorgevelrooilijn'
- Toevoegen aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' in artikel 5.2.2.

4.2 Verbeelding

- De enkelbestemming 'Tuin' is komen te vervallen en vervangen door de bestemming 'Wonen'.
- Tussen de bergingen zijn de tuinen voorzien van de bouwaanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'.
- De voorgevels van de woongebouwen zijn voorzien van een 'gevellijn'.

Bijlage 1:

Toelichting:

In bovenstaande figuur is inzichtelijk gemaakt bij welke invalshoek van de zon er geen sprake is van schaduwwerking op de gevel van de woning Stationsstraat 23 plaatsvindt. Daarbij is zowel gekeken naar de mogelijke schaduwwerking van de geprojecteerde woningen als van de eigen garage. Op basis van deze figuur kan geconcludeerd worden dat bij een invalshoek groter dan 13° geen schaduwwerking optreedt ten gevolge van de geprojecteerde woningen. Voor de eigen garage geldt dat voor een invalshoek vanaf 21°. De eigen garage zal bij laagstaande zon dus eerder voor schaduwwerking op de gevel of in de tuin zorgen dan de geprojecteerde woningen.

