

Zienswijzenreactienota

Ontwerpbestemmingsplan Rohof-Goossenmaat

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Rohof-Goossenmaat, met bijbehorende stukken, heeft met ingang van 16 januari tot en met 26 februari 2013 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan.

Ingekomen zienswijzen

Bij de gemeente zijn negen schriftelijke zienswijzen ingekomen.

Hoorzitting

Op 11 maart en 25 maart 2013 is een hoorzitting gehouden waar reclamanten de mogelijkheid hadden hun zienswijze mondeling toe te lichten. In het verslag van deze hoorzitting is aangegeven hoe de commissie heeft geadviseerd over het beantwoorden van de zienswijzen door de gemeente. De antwoorden zijn verwerkt in de gemeentelijke reactie op de zienswijze. In dit verslag worden de ingebrachte zienswijzen behandeld. Van de zienswijze is een samenvatting gemaakt, daaronder is de gemeentelijke reactie verwoord. Daar waar zienswijzen aanleiding geven het plan te wijzigen wordt dit aangegeven.

Samenvatting en reactie per zienswijze

- **Adressant 1** (het betreft hier een vooroverlegreactie die vanwege de planning niet meer meegenomen kon worden in de Nota Inspraak en Vooroverleg. Daarom is besloten om deze aan te merken als zienswijze)

Samenvatting zienswijze

Het plan leidt niet tot een toename van het groepsrisico. In de omgeving van het spoor staan wel meerdere objecten met verminderd of niet zelfredzame aanwezigen. De meeste daarvan bevinden zich buiten het plangebied en bovendien betreft het bestaande situaties. De gemeente heeft in het bestemmingsplan regels opgenomen om ervoor te zorgen dat er geen nieuwe kinderopvang gevestigd kan worden nabij het spoor. Geadviseerd wordt om dit niet tot kinderopvang te beperken, maar dit uit te breiden met alle functies voor niet zelfredzame personen.

Reactie gemeente

Gedoeld wordt op het niet toestaan van nieuwe grootschalige functies voor niet-zelfredzame personen binnen een zone van 200 meter vanaf het spoor. Een dergelijke maatregel wordt genoemd in concept-beleid van de gemeente Almelo, maar dit nieuwe externe veiligheidsbeleid is nog niet vastgesteld. Los daarvan zijn er binnen deze zone ten opzichte van de oude planologische mogelijkheden geen nieuwe locaties en/of panden zodanig bestemd dat hier groepen niet zelfredzame personen gedurende een lange periode aanwezig zullen zijn. In het kader van dit bestemmingsplan wordt het dus niet nodig geacht om regels te stellen ter voorkoming van langdurig verblijf van niet-zelfredzame personen/groepen in een zone van 200 meter vanaf het spoor.

- **Adressant 2, ingekomen op 25 februari 2013**

Samenvatting zienswijze

Verzocht wordt om in de paragraaf 'Geluid' in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan de al aanwezige opsomming inzake de ligging van het plangebied binnen bepaalde geluidszones aan te vullen met 'het spoorwegemplacement Almelo'.

Reactie gemeente

De toelichting zal hierop worden aangepast.

- **Adressant 3, ingekomen op 13 februari 2013**

Samenvatting zienswijze

Aangegeven wordt dat men het niet eens is met de wijze waarop zijn percelen middels het ontwerpbestemmingsplan Rohof-Goossenmaat zijn bestemd.

1. De percelen Nieuwstraat 21, Veldkampsweg 12 en Veldkampsweg 14 hebben een woonbestemming gekregen, terwijl de nog vigerende bestemmingen veel ruimer zijn. Deze percelen hebben nu nog een bestemming waarbinnen naast 'wonen' bijvoorbeeld ook 'winkels', 'kantoren' en 'kleine bedrijvigheid' mogelijk zijn, terwijl in het ontwerpbestemmingsplan Rohof-Goossenmaat slechts de woonfunctie wordt bestemd;
2. Nieuwstraat 30 heeft een woonbestemming gekregen, terwijl de nog vigerende bestemming breder is: detailhandel en wonen;
3. Ambtstraat 7 en Knoopshofte 13: de nu nog vigerende bestemming voor deze percelen, waarbinnen naast wonen bijvoorbeeld ook winkels, kantoren en kleine bedrijvigheid mogelijk zijn, is ruimer dan de nu toegekende bestemming ("Wonen").

Reactie gemeente

1. Voor zover bekend zijn de panden Veldkampsweg 12 en 14 al jaren in gebruik als woning. De gemeente is van mening dat het tegenwoordig niet meer wenselijk is dat verspreid door de hele stad detailhandel en andere functies mogelijk worden gemaakt die volgens de nog vigerende bestemming (daterend uit 1982) wel mogelijk zijn. Om die reden wordt in dit geval het feitelijk gebruik bestemd en wordt niet de hele ruime bestemming vanuit het verleden opnieuw opgenomen. Er is de laatste jaren ook geen gebruik gemaakt van de ruime bestemming die op het perceel ligt. Daarom is slechts de woonfunctie bestemd. Overigens is het binnen deze bestemming, onder voorwaarden, wel mogelijk om een aan huis gebonden beroep uit te oefenen.

In het vigerende bestemmingsplan is op het perceel Nieuwstraat 21 naast een woning ook een winkel en (lichte) bedrijvigheid toegestaan. Deze ruime bestemming wordt niet opgenomen, om dezelfde redenen dan hierboven genoemd ten aanzien van de Veldkampsweg 12 en 14. Het pand is reeds jaren in gebruik als woning.

Een aantal jaar geleden is een bouwvergunning verleend voor het verbouwen van het pand Nieuwstraat 21 naar appartementen. Deze vergunning is ook uitgevoerd. In de bouwvergunning is een klein gedeelte van het pand als verkoopruimte aangegeven. Uitgangspunt is dat de kant van de Nieuwstraat, waar dit perceel ligt, voor wonen bestemd wordt. Aangezien middels de bouwvergunning ook voor een gedeelte van het pand detailhandel is toegestaan geven wij naast de bestemming 'wonen' de functie-aanduiding 'detailhandel' aan het pand Nieuwstraat 21. Mocht u in de toekomst een concreet verzoek indienen voor de vestiging van een andere functie dan is toegestaan op grond van het bestemmingsplan, dan zullen we op dat moment bekijken of wij bereid zijn om af te wijken van het bestemmingsplan.

2. In het vigerende bestemmingsplan "West Herziening 87 XII Goossenmaat" heeft het perceel de bestemmingen Wonen en Detailhandel. De Nieuwstraat kent een parkeerproblematiek die zorgt voor overlast en de onsamenvangende menging van de vele winkels, horeca en woonhuizen zorgt voor een weinig aantrekkelijk leefklimaat en verminderde sociale samenhang. Alle verkeersaantrekkende functies leggen een zware druk op de toch al belaste Nieuwstraat. Met name de woonfunctie in de straat ondervindt hinder, door klantbezoek en toeleveranciers van winkels en bedrijven. In het ontwerpbestemmingsplan is gekozen voor de volgende opzet: concentratie van functies op plekken waar dit ruimtelijk mogelijk is. In de praktijk leidt dit tot het volgende concept; het straatprofiel van de Nieuwstraat aan de kant van de Nachtegaalstraat is breder dan aan de aansluiting met de Ambtstraat. Aan de kant van de Nachtegaalstraat is de Nieuwstraat breder en naarmate men naar het oosten rijdt wordt het profiel steeds smaller. Daarom is gekozen de winkels en dienstverlening meer in het westen van de Nieuwstraat te concentreren en de kant van de Nieuwstraat die aansluit op de Ambtstraat meer ten behoeve van wonen te bestemmen. Insteek is om de percelen aan de Nieuwstraat in de nabijheid van de Ambtstraat (waaronder ook Nieuwstraat 30 valt) zoveel mogelijk voor de functie 'wonen' te bestemmen. De percelen waar op het moment van opstellen van het bestemmingsplan nog een andere functie (legaal) aanwezig is, zijn specifiek aangeduid. Op het perceel Nieuwstraat 30 is weliswaar op dit moment geen in werking zijnd detailhandelsbedrijf aanwezig (het staat te koop), maar het pand en het gehele

perceel zijn wel ingericht op een detailhandelsfunctie. Zo is het gehele perceel bebouwd (er is geen buitenruimte) en is het pand niet te gebruiken als woning zonder ingrijpend te verbouwen. De begane grond is namelijk geheel bebouwd en ingericht als winkelruimte met magazijn, terwijl op de verdieping een kantoorruimte aanwezig is met opslagmogelijkheid. Woonruimte is niet aanwezig. Op dit moment is er dus totaal geen sprake van een woonfunctie. Gezien deze specifieke situatie zal het perceel Nieuwstraat 30 de aanduiding 'detailhandel' krijgen, zodat naast een woonfunctie ook de detailhandelsfunctie mogelijk blijft.

3. De percelen Knoopshofte 13 en Ambtstraat 7, waar een autobedrijf gevestigd was, hebben in aanvulling op de woonbestemming reeds in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'bedrijven t/m categorie 2' gekregen, waardoor de percelen nagenoeg dezelfde functiemogelijkheden blijven houden als altijd het geval is geweest.

- **Adressant 4, ingekomen op 5 februari 2013**

Samenvatting zienswijze

1. Cliënt doet zaken op het perceel Nieuwstraat 76. Cliënt oefent er een restaurantbedrijf uit, maar het ontwerpbestemmingsplan laat slechts fastfoodzaken (afhaalrestaurants, snackbars, cafetaria's etc) toe. Verzocht wordt om ook horeca van categorie 4 toe te staan, conform de vigerende mogelijkheid.
2. Tevens wordt gevraagd om horeca van categorie 3 (café) toe te staan, zodat cliënt flexibel op de markt kan inspelen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet uiteengezet waarom er op grond van een goede ruimtelijke ordening er qua horeca sprake moet zijn van een categorisering.
3. Indien cliënt de exploitatie van zijn bedrijf wil verkopen wordt de koper geconfronteerd met beperkte mogelijkheden. Dit reduceert de verkoopbaarheid aanzienlijk.
4. In de hoorzitting is op onderdelen de eerder ingediende zienswijze verder aangevuld (aanvulling onderdeel 2). De aanvulling is als volgt: Droogh Trommelen en partners heeft een strategische notitie opgesteld (d.d. 28 februari 2013) waarin wordt ingegaan op de detailhandelsvisie en over hoe met de Wet ruimtelijke ordening dient te worden omgegaan, evenals met horeca. De Europese Dienstenrichtlijn is van toepassing evenals uitspraken van Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In verschillende (voor)ontwerpen van bestemmingsplannen die ter inzage hebben gelegen wordt dezelfde fout gemaakt ten aanzien van de indeling van horeca. In artikel 1.38 staat horeca in categorieën ingedeeld, zonder onderbouwing. Dit heeft niets te maken met een goede ruimtelijke ordening. De Raad van State heeft zich meerdere keren uitgesproken over horeca.

De volgende onderdelen zijn voor het eerst aangegeven in de hoorzitting. Deze onderdelen zijn buiten de zienswijzetermijn ingediend en worden om die reden niet-ontvankelijk verklaard.

5. In het ontwerp-bestemmingsplan worden horeca-inrichtingen per pand aangewezen. Dit betekent dat de gemeenteraad in feite beschikkingen neemt en dat mag niet.
6. Client is door de burgemeester geslachtofferd en economisch gezien nagenoeg ten gronde gericht. Het oordeel van de rechtbank is dat er sprake is van besluitvorming in strijd met de wet. Dat de burgemeester daartegen in hoger beroep is gegaan maakt dit niet anders. Het pand van cliënt wordt nadrukkelijk als horecabedrijf aangewezen (H1). Hij heeft een restaurant die valt onder categorie H-4 en wil graag de mogelijkheid hebben om dit breder te trekken en in een ander deel tevens een cafébedrijf te exploiteren. Dit kan niet anders, omdat de acties van de burgemeester verstrekkende gevolgen met zich mee hebben gebracht.

Reactie gemeente

1. Het perceel heeft in het nog vigerende bestemmingsplan een bestemming waar wonen, detailhandel en een restaurant is toegestaan. Op dit moment is er zowel een exploitatievergunning als een drank- en horecavergunning, waarbij het gaat om een restaurant met afhaaldeel. Daarom zal het perceel ook de aanduiding 'horeca categorie 4' krijgen.
2. Horeca in categorie 3 (cafés) wordt niet toegestaan. Het betreft geen gebruik dat is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan. Bovendien wordt het niet gewenst geacht dat naast reeds bestaande cafés in het gebied nieuwe cafés ontstaan. Categorisering van horeca is nodig en is ook aanvaardbaar in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Categorisering vindt zijn grondslag in ruimtelijke en sociaal relevante aspecten als ruimtelijke uitstraling, verkeersaantrekkende werking, invloed op directe (woon)omgeving, geluid- en stank overlast en sociale veiligheid. Cafés brengen doorgaans meer overlast met zich mee dan bijvoorbeeld restaurants of cafetaria's. Bovendien wil de gemeente zwaardere horeca

zoals cafés met name toestaan in het centrum van Almelo om zodoende de binnenstad aantrekkelijker te maken.

3. De toegekende bestemming voor het perceel is conform het vigerende bestemmingsplan. De mogelijkheden voor de uitoefening van horeca-activiteiten blijven dus gelijk.
4. Op grond van artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kan een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels bevatten met betrekking tot branches van detailhandel en horeca.

Uit de Nota van Toelichting bij het Bro volgt dat met deze bepaling is bedoeld buiten twijfel te stellen dat branchering ten aanzien van horeca in bestemmingsplannen is toegestaan. De bepaling leidt ertoe dat ter bevordering van de ruimtelijke economische kwaliteit in bestemmingsplan eisen kunnen worden gesteld ten aanzien van de vestiging van bepaalde branches van horeca. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de eisen zullen moeten worden gemotiveerd vanuit overwegingen van ruimtelijke kwaliteit en niet louter kunnen zijn gegrond op argumenten van concurrentiebeperking.

Ingevolge overweging 9 van de Dienstenrichtlijn is deze richtlijn alleen van toepassing op eisen met betrekking tot de toegang tot of de uitoefening van een dienstenactiviteit. Deze richtlijn is derhalve niet van toepassing op - onder meer - voorschriften inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw, en evenmin op administratieve sancties wegens het niet naleven van dergelijke voorschriften die de dienstenactiviteit niet specifiek regelen of daarop specifiek van invloed zijn, maar die de dienstverrichters bij de uitvoering van hun economische activiteit in acht dienen te nemen op dezelfde wijze als natuurlijke personen die als particulier handelen. De branchering binnen horeca moet als ruimtelijk relevant worden aangemerkt. Derhalve kan de bestemmingsregeling niet worden aangemerkt als een voorschrift waarop de Dienstenrichtlijn van toepassing is, zoals in overweging 9 van de Dienstenrichtlijn is bedoeld. De regels van artikel 1.38 staan dus niet op gespannen voet met de Dienstenrichtlijn en de goede ruimtelijke ordening.

De volgende onderdelen van de zienswijze zijn voor het eerst aangegeven in de hoorzitting. Deze onderdelen zijn buiten de zienswijzetermijn ingediend. Deze onderdelen verklaren wij derhalve niet-ontvankelijk. Wij merken hierover inhoudelijk wel het volgende op:

5. Het nemen van een besluit omtrent de vaststelling van een bestemmingsplan betreft geen beschikking. Onder beschikking wordt in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht verstaan: een besluit dat *niet van algemene strekking is*, met inbegrip van de afwijzing van een aanvraag daarvan. Een bestemmingsplan is een besluit van algemene strekking. De gemeenteraad neemt dus geen beschikking. De gemeenteraad heeft een ruime vrijheid om bestemmingen toe te kennen, ook wat de mate van gedetailleerdheid van bestemmingen betreft.
6. De vaststelling van het bestemmingsplan staat los van het Damoclesbesluit dat is genomen en de daarbij horende gerechtelijke procedure.

- **Adressant 5, ingekomen op 11 februari 2013**

Samenvatting zienswijze

1. Cliënt heeft het perceel Nieuwstraat 75 in eigendom. In het ontwerpbestemmingsplan wordt op dit perceel slechts horeca van categorie 1 toegestaan (fastfoodzaken zoals afhaalrestaurants, snackbars, cafetaria's etc), terwijl cliënt het perceel heeft gekocht op basis van de restaurantfunctie welke het jaren heeft gehad. Cliënt wil dat horeca van categorie 4 (restaurants, koffiehuisen, ijssalons, tearooms) wordt toegestaan, mede omdat het perceel is gelegen naast de molen, welke als toeristische en trouwlocatie dient.

Aanvulling tijdens hoorzitting: anders dan in de zienswijze is aangegeven heeft cliënt geen aanduiding horeca op de plankaart, dus hij mag geen horeca uitoefenen. Dit terwijl het pand direct gelegen is naast de molen, een toeristische attractie die ook als trouwlocatie is aangewezen. Waarom wordt dan geen mogelijkheid voor een horecabedrijf gegeven, zoals dat al meer dan 20 jaar is geweest.

2. Tevens wordt gevraagd om horeca van categorie 3 (café) toe te staan, zodat cliënt flexibel op de markt kan inspelen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet uiteengezet waarom er op grond van een goede ruimtelijke ordening er qua horeca sprake moet zijn van een categorisering.
3. Droogh Trommelen en partners heeft een strategische notitie opgesteld (d.d. 28 februari 2013) waarin wordt ingegaan op de detailhandelsvisie en over hoe met de Wet ruimtelijke ordening dient te worden omgegaan, evenals met horeca. De Europese Dienstenrichtlijn is van toepassing evenals uitspraken van afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In verschillende (voor)ontwerpen van bestemmingsplannen die ter inzage hebben gelegen wordt dezelfde fout gemaakt ten aanzien van de indeling van horeca. In artikel 1:38 staat horeca in categorieën ingedeeld, zonder onderbouwing. Dit heeft niets te maken met een goede ruimtelijke ordening. De Raad van State heeft zich meerdere keren uitgesproken over horeca.

De volgende onderdelen van de zienswijze zijn voor het eerst aangegeven in de hoorzitting. Deze onderdelen zijn buiten de zienswijzetermijn ingediend. Deze onderdelen verklaren wij derhalve niet-ontvankelijk.

4. In het ontwerp-bestemmingsplan worden horeca-inrichtingen per pand aangewezen. Dit betekent dat de gemeenteraad in feite beschikkingen neemt en dat mag niet.
5. De overgangsbepalingen in het ontwerp-bestemmingsplan zijn strijdig met hetgeen in het Bro staat.
6. Het gestelde in het Bro betekent dat het horecabedrijf bij inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet meer als horecabedrijf of restaurantbedrijf mag worden gebruikt. In het verleden mocht het horecabedrijf wel herbouwd worden. Dit recht wordt cliënt ontnomen.
7. Verzocht wordt om opname in het plan omdat artikel 3.2.3 Bro cliënt als eigenaar ook niet kan redden.

Reactie gemeente

1. In het nog vigerende plan heeft het perceel de bestemming "Gemengde wijken". Onder andere wonen en detailhandel is toegestaan. Het pand is lang in gebruik geweest als woning/winkel. In de loop der jaren is een restaurant met afhaalgedeelte ontstaan. In het verleden zijn ook de daarvoor benodigde vergunningen inzake exploitatie en de drank- en horecawet afgegeven. Destijds vormde strijd met het bestemmingsplan nog geen weigeringsgrond voor een exploitatievergunning en/of een vergunning voor de Drank- en horecawet. Na een brand in 2005 is bouwvergunning verleend voor de herbouw van een afhaalrestaurant met woonhuis. Het restaurantgedeelte heeft nooit binnen het bestemmingsplan gepast. Bovendien zijn er op dit moment geen geldende vergunningen inzake exploitatie en Drank- en horecawet en is er ook geen restaurant aanwezig. Het perceel heeft daarom in het ontwerpbestemmingsplan niet de bestemming GD-1 gekregen (zoals appellant aangeeft), maar de bestemming GD-2. Binnen deze bestemming zijn geen horeca-activiteiten mogelijk, behalve wanneer aangeduid. Het betreffende perceel krijgt, conform waarvoor een bouwvergunning verleend is (afhaalrestaurant met woonhuis), de aanduiding 'horeca 1'. Binnen deze aanduiding is onder meer een afhaalrestaurant toegestaan.
2. Horeca van categorie 3 (cafés) wordt niet toegestaan, omdat dit voorheen ook niet was toegestaan. Bovendien wordt het niet gewenst geacht dat naast reeds bestaande cafés in het gebied nieuwe cafés ontstaan. Categorisering van horeca is nodig en is ook aanvaardbaar in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Categorisering vindt zijn grondslag in ruimtelijk en sociaal relevante aspecten als ruimtelijke uitstraling, verkeersaantrekkende werking, invloed op directe (woon)omgeving, geluid- en stank overlast en sociale veiligheid. Cafés brengen doorgaans meer overlast met zich mee dan bijvoorbeeld restaurants of cafetaria'. Bovendien wil de gemeente zwaardere horeca zoals cafés met name toestaan in het centrum van Almelo om zodoende de binnenstad aantrekkelijker te maken.
3. Op grond van artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kan een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels bevatten met betrekking tot branches van detailhandel en horeca.

Uit de Nota van Toelichting bij het Bro volgt dat met deze bepaling is bedoeld buiten twijfel te stellen dat branchering ten aanzien van horeca in bestemmingsplannen is toegestaan. De bepaling leidt ertoe dat ter bevordering van de ruimtelijke economische kwaliteit in bestemmingsplan eisen kunnen worden gesteld ten aanzien van de vestiging van bepaalde branches van horeca. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de eisen zullen moeten worden

gemotiveerd vanuit overwegingen van ruimtelijke kwaliteit en niet louter kunnen zijn gegrond op argumenten van concurrentiebeperking.

Ingevolge overweging 9 van de Dienstenrichtlijn is deze richtlijn alleen van toepassing op eisen met betrekking tot de toegang tot of de uitoefening van een dienstenactiviteit. Deze richtlijn is derhalve niet van toepassing op - onder meer - voorschriften inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw, en evenmin op administratieve sancties wegens het niet naleven van dergelijke voorschriften die de dienstenactiviteit niet specifiek regelen of daarop specifiek van invloed zijn, maar die de dienstverrichters bij de uitvoering van hun economische activiteit in acht dienen te nemen op dezelfde wijze als natuurlijke personen die als particulier handelen. De branchering binnen horeca moet als ruimtelijk relevant worden aangemerkt. Derhalve kan de bestemmingsregeling niet worden aangemerkt als een voorschrift waarop de Dienstenrichtlijn van toepassing is, zoals in overweging 9 van de Dienstenrichtlijn is bedoeld. De regels van artikel 1.38 staan dus niet op gespannen voet met de Dienstenrichtlijn en de goede ruimtelijke ordening.

De volgende onderdelen van de zienswijze zijn voor het eerst aangegeven in de hoorzitting. Deze onderdelen zijn buiten de zienswijzetermijn ingediend. Deze onderdelen verklaren wij derhalve niet-ontvankelijk. Wij merken inhoudelijk hierover het volgende op:

4. Het nemen van een besluit omtrent de vaststelling van een bestemmingsplan betreft geen beschikking. Onder beschikking wordt in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht verstaan: een besluit dat *niet van algemene strekking is*, met inbegrip van de afwijzing van een aanvraag daarvan. Een bestemmingsplan is een besluit van algemene strekking. De gemeenteraad neemt dus geen beschikking. De gemeenteraad heeft een ruime vrijheid om bestemmingen toe te kennen, ook wat de mate van gedetailleerdheid van bestemmingen betreft.
5. Artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan welke overgangsregels in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen. De overgangsregels zijn conform artikel 3.2.1 Bro opgesteld.
6. Er is eerder een bouwvergunning verleend voor de herbouw van een afhaalrestaurant met woonhuis. Op grond van het bestemmingsplan 'Rohof-Goossenmaat' is een afhaalrestaurant ook toegestaan. Het overgangsrecht is daarom niet van toepassing wat betreft bouwen, want er wordt positief bestemd. Er is een bouwvergunning verleend voor herbouw van een afhaalrestaurant. Er is geen bouwvergunning verleend voor een restaurant. Het gebruik van het pand als restaurant is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Om die reden zal bij inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen overgangsrecht van toepassing worden (artikel 36.7).
7. Er wordt een aanduiding 'Horeca 1' opgenomen.

- **Adressant 6, ingekomen op 15 februari 2013**

Samenvatting zienswijze

Verzocht wordt om het bestemmingsplan voor de locatie van de moskee aan de Bellavistastraat niet vast te stellen conform het ontwerpbestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor de locatie gelegen tussen de Gereformeerde kerk en het spoor aan de Bellavistastraat (het Bellavistaterrein). Zij willen benadrukken dat zij geen enkele wroeging hebben tegen de moskee en/of het moslimgeloof en dat zij geen religieuze motieven hebben voor het indienen van een zienswijze.

Zij dragen hiertoe de volgende argumenten aan:

1. Ten aanzien van de bouwmogelijkheden voor de moskee aan de Bellavistastraat zijn appellanten van mening dat het ontwerpbestemmingsplan dermate ruim is opgesteld dat er teveel en te hoog gebouwd kan gaan worden (er kan een gevel van 12 meter hoog worden gerealiseerd (wat bijna een verdubbeling is van de feitelijke bouwhoogte), met een lengte van 40 meter). Er is geen verplichte goothoogte aangegeven.
De bouwmogelijkheden gaan ten koste van het uitzicht en het leefplezier van appellanten en geeft verlies aan lichtinval en privacy. Een dergelijk bouwvolume past ook niet in het beeld van de woonwijk tussen de Wierdensestraat, Rohofstraat, Bellavistastraat en Aastraat. De moskee is al diverse keren uitgebreid en past feitelijk niet in de woonomgeving. Een nog verdere uitbreiding of nieuwbouw met een bouw- (en goothoogte) van 12 meter en een geschat oppervlak van 1000 m² past ruimtelijk gezien niet binnen een woonwijk;
2. Mogelijk illegale bouwwerken op het terrein van de moskee (overkapping tussen bijgebouwen aan de noordzijde en een fietsenstalling/berging aan de oostzijde) worden middels de bestemming in

het ontwerpbestemmingsplan gelegaliseerd en dat is niet conform de uitgangspunten van het bestemmingsplan;

3. Het plan biedt de mogelijkheid tot de bouw van reclame- en lichtmasten van 6 meter. Gevreesd wordt voor overlast als gevolg van lichtinstraling;
4. De bereikbaarheid van de locatie is slecht te noemen. Hulpdiensten zullen het terrein moeilijk kunnen bereiken. Wanneer de moskee mogelijk uitbreidt, dan zal dit probleem nog groter worden.
5. In de huidige situatie is er al sprake van parkeeroverlast. Dit zorgt voor een gevoel van onveiligheid, gevaarlijke situaties en slechte bereikbaarheid. Wanneer de moskee uitbreidt zal de parkeeroverlast nog groter worden. Het bestemmingsplan maakt dit mogelijk, maar zegt niets over het oplossen van de bestaande parkeerdruk die alleen maar zal toenemen wanneer de moskee uitbreidt. In het bestemmingsplan zou in ieder geval opgenomen moeten worden dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd;
6. Er wordt niet voldaan aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Er wordt namelijk wel degelijk ruimte geboden voor ontwikkelingen: zo kan de moskee fors worden uitgebreid en wordt ook een woonbestemming gegeven aan het braakliggende terrein tussen de gereformeerde kerk en de spoorlijn (Bellavistaterrein). Er is ruimte om de parkeerdruk in het gebied te verminderen door het realiseren van openbare parkeervoorzieningen, maar die kans wordt in het ontwerpbestemmingsplan niet gegrepen;
7. Mede gezien de huidige parkeeroverlast en de slechte bereikbaarheid wordt gevraagd of er is onderzocht of de moskee niet beter naar een andere locatie in Almelo verplaatst kan worden. Verzocht wordt aan de raad om het college opdracht te geven tot het nader onderzoeken van alternatieve locaties voor een nieuwe moskee en tot het nader onderzoeken van het verminderen van de parkeerdruk in de Bellavistastraat, de Aakstraat en De Kreek;
8. Middels het bestemmingsplan worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De economische haalbaarheid hiervan is niet onderzocht en/of gewaarborgd.

Reactie gemeente

1. Wij hebben naar aanleiding van de zienswijze de ontwerp-bestemmingsregeling heroverwogen. De huidige moskee is tot op heden niet geregeld in een bestemmingsplan. Volgens het nog vigerende bestemmingsplan "Uitbreidingsplan West; herziening No. XX en partieel uitbreidingsplan omgeving tunnel Wierdensestraat" heeft het perceel de bestemming "Bebouwingscategorie C; aaneengesloten winkels" en zijn er op het terrein bouwhoogtes mogelijk van 13 tot 15 meter. De moskee is gebouwd op basis van een vrijstelling ex artikel 19 WRO. Er is dus geen sprake van een vigerend bouwvlak en/of een bebouwingspercentage voor de moskee. Nu voor het gehele gebied Rohof-Goossenmaat een actueel bestemmingsplan wordt opgesteld, heeft de locatie van de moskee op basis van de gehanteerde bestemmingswijze nu wel een bouwvlak en een bebouwingspercentage gekregen. Het bouwvlak is zo gesitueerd dat de bestaande hoofdbebouwing binnen het bouwvlak valt en dat daarbinnen ook nog enige mate van vrijheid aanwezig is ten aanzien van een eventueel veranderende situering van gebouwen. Het maximale bebouwingspercentage van 75% zorgt ervoor dat niet het gehele bouwvlak vol kan worden gebouwd, zodat de locatie niet te vol kan worden gebouwd ten opzichte van de omgeving. Ten opzichte van de huidige feitelijke situatie nemen de bebouwingsmogelijkheden qua oppervlakte enigszins toe, maar deze extra mogelijkheden worden marginaal geacht. Bovendien geldt voor veel meer locaties en bestemmingen dat de nieuwe bouwmogelijkheden ruimer zijn dan de nu nog geldende bouwmogelijkheden. Het bestemmingsplan is in die zin flexibel. Zo krijgen bijvoorbeeld de woningen in het plangebied veelal ook een dieper bouwvlak dan in de huidige situatie. Ook worden maximale goot- en bouwhoogtes voor woningen soms opgehoogd. Zo hebben de woningen aan De Kreek – waar appellanten wonen - een maximale goothoogte gekregen van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter, terwijl de woningen feitelijk veel minder hoog zijn.

Het principe-plan dat is ingediend voor nieuwbouw van de moskee heeft een bouwhoogte van 12 meter. Deze hoogte is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Ten opzichte van de huidige hoogte van de bebouwing betreft dit een ruime uitbreiding van de bouwmogelijkheden. Een dergelijke uitbreiding van de moskee en de daarbij horende ruimtelijke effecten willen wij bij nader inzien op zichzelf beoordelen. In dat kader is ook van belang dat wij het onzeker achten of de bestemmingsplanregels (en de mogelijkheden voor uitbreiding die daardoor mogelijk zijn) zoals deze in het ontwerp-bestemmingsplan zijn opgenomen wel uitvoerbaar zijn, bijvoorbeeld ten aanzien van parkeernormen.

De huidige feitelijke bouwhoogte op het terrein bedraagt voor een deel ongeveer 3 meter, voor een deel ongeveer 5 meter. Daarnaast heeft ongeveer een kwart van de bebouwing een hoogte van ongeveer 7 meter, met daarop nog een koepel. Voor dit kwart van de bebouwing is daarom een hoogte van maximaal 9 meter opgenomen, zoals deze ook in het voorontwerp-bestemmingsplan was opgenomen. Voor het overige gedeelte is een maximale bouwhoogte van 5 meter opgenomen. Met deze hoogtes wordt de huidige bebouwing planologisch ingepast.

Conclusie: dit onderdeel van de zienswijze geeft (gedeeltelijk) aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Door het bestemmen van de locatie van de moskee worden eventuele illegale bouwwerken niet gelegaliseerd. In artikel 36.3 is een zogenaamde uitsluitingsclausule opgenomen, die ervoor zorgt dat illegale bebouwing die in strijd is met het vigerende en nieuwe bestemmingsplan niet onder het overgangsrecht komt te vallen.

3. Binnen de bestemming “Maatschappelijk – 2” worden onder andere lichtmasten mogelijk gemaakt met een hoogte van maximaal 6 meter. Het betreft een standaardbepaling die ook in vele andere bestemmingen voorkomt. We achten de mogelijkheid om lichtmasten met een maximale hoogte van 6 meter op te richten op een dergelijke locatie acceptabel. Ter vergelijking: lichtmasten ten behoeve van de verlichting van de openbare weg die ook op meerdere plaatsen in de buurt gesitueerd zijn, hebben veelal een hoogte die hoger is dan 6 meter. In het bestemmingsplan wordt dergelijke verlichting mogelijk gemaakt binnen de verkeersbestemming met een hoogte van maximaal 10 meter.

4. Er wordt van uitgegaan dat met de slechte bereikbaarheid van de locatie wordt gedoeld op de aanwezigheid van geparkeerde voertuigen, met name tijdens de openingstijden van de moskee. Wanneer de moskee (na een eventuele herbouw) uitbreidt qua bezoekersaantallen, zal het aantal parkeerplaatsen ook moeten toenemen. De locatie moet goed bereikbaar zijn voor hulpdiensten.

5. Voor een verbouwing of uitbreiding van de moskee is een omgevingsvergunning benodigd. In het kader van het beoordelen van een aanvraag moet ook beoordeeld worden of voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Mocht dit niet het geval zijn, dan zal de vergunning niet worden verleend. In dit geval zal voor de zekerheid in de planregels worden opgenomen dat voor de uitbreiding (volgens jurisprudentie) qua gebruiksoppervlak ten opzichte van de huidige gebruiksoppervlakte voorzien moet worden in parkeerplaatsen op eigen terrein volgens de vigerende CROW-normering inzake parkeerplaatsen voor religieuze doelstellingen.

6. De bestemmingsplanregeling voor het Bellavistaterrein heeft niet tot doel specifieke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Het Bellavistaterrein is bestemd in lijn met de vigerende bestemming. In het vigerende bestemmingsplan heeft het gebied namelijk de bestemming “Gemengde wijken”, waarbinnen de functie ‘wonen’ mogelijk was. In de praktijk waren hier ook woningen gesitueerd. Omdat voornamelijk niet duidelijk is of en zo ja op welke wijze het terrein zal worden ontwikkeld, is besloten voor deze locatie het vigerende bestemmingsplan als basis te nemen. Bij de ontwikkeling van de locatie zal aan de geldende parkeernormen moeten worden voldaan.

7. Aangezien de moskee geen gemeentelijk eigendom is, is het met name aan het bestuur van de moskee om te beoordelen of zij de moskee naar een andere locatie willen verplaatsen. De gemeente heeft hierin geen leidende rol.

8. Het bestemmingsplan maakt geen specifieke nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Wel biedt het plan ruimte in die zin dat bouwhoogtes, bouwvlakken et cetera vaak niet op maat zijn gemaakt voor alle afzonderlijke percelen en gebouwen binnen het plangebied. In bepaalde gevallen zijn de feitelijke situaties wat betreft hoogtes e.d. van woningen minder dan de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan biedt. Het nieuwe bestemmingsplan geeft dus in die zin ruimte dat bijvoorbeeld na de sloop van woningen een nieuwe, diepere woning met een hogere goot- en bouwhoogte voor teruggebouwd kan worden. Dit betekent niet dat de financieel-economische uitvoerbaarheid van een dergelijke mogelijkheid van tevoren moet worden onderzocht. Het is aan de eigenaar om te bepalen of de planologische mogelijkheden ook daadwerkelijk worden benut, waarbij financiële aspecten vanzelfsprekend ook een rol zullen spelen.

- **Adressant 7, ingekomen op 22 februari 2013**

Samenvatting zienswijze

1. In het nieuwe bestemmingsplan heeft het perceel Nieuwstraat 70 de bestemming "GD-1" gekregen. Binnen deze bestemming is geen detailhandelsfunctie mogelijk, behalve wanneer aangeduid. Wel is dienstverlening toegestaan. Op dit moment is het pand verhuurd aan een kappersbedrijf en hieraan voorafgaand waren de volgende winkels op dit perceel gevestigd: een electronicazaak, een groente- en fruithandel en een winkel in huishoudelijke artikelen en auto-accessoires. Wanneer in de toekomst geen detailhandel meer mogelijk is op het perceel, dan worden de gebruiksmogelijkheden en verhuurmogelijkheden beperkt en zal het perceel in waarde dalen. Daardoor zal er ook een grotere kans op leegstand zijn. Nieuwstraat 70 is al jaren in familiebezit. Zij hebben het pand aangekocht om het eigen woongenot in bepaalde mate te kunnen waarborgen. Verzocht wordt om de aanduiding detailhandel op het perceel te leggen, zoals ook geldt voor het aangrenzende perceel Nieuwstraat 68a. Dit pand staat leeg, maar heeft wel de aanduiding 'detailhandel' gekregen. Hetzelfde geldt voor Nieuwstraat 36.
2. Het argument dat in dit gedeelte van de Nieuwstraat detailhandel zoveel mogelijk wordt geweerd omdat er sprake is van (parkeer)overlast vanwege de verscheidenheid aan functies gecombineerd met een smal straat profiel gaat niet op, omdat de gemeente in het verleden voldoende parkeergelegenheid heeft gecreëerd aan de overzijde van het pand (bij molen de Hoop). Daarnaast is het argument dat de Nieuwstraat aan de kant van het Acaciaplein breder is, niet correct. Het deel tussen spoorwegovergang en Knoopshofte is smal. Vanaf de Knoopshofte is de straat overal even breed, alleen wisselt de breedte van het trottoir soms. Detailhandel hoeft niet meer verkeersaantrekkende werking te hebben dan de wel toegestane functie 'dienstverlening', dus zou de functie detailhandel ook toegestaan kunnen worden. Een witgoedzaak, tapijthandel, een tegelwinkel en parketwinkel vallen onder de categorie detailhandel. Deze hebben beduidend minder aanloop dan een kapperszaak, die onder dienstverlening valt. Ongeveer 10 jaar geleden heeft de gemeente een aantal panden rond korenmolen De Hoop aangekocht en gesloopt ten behoeve van parkeergelegenheid en de herinrichting van de Nieuwstraat. Hierbij is de straat breder gemaakt en is een voetgangersoversteekplaats aangelegd. De aanleg hiervan ging ten koste van parkeermogelijkheden en laad- en losmogelijkheden direct voor hun panden. Daar zou nu de beperking qua vestigingsmogelijkheden nog bij komen.

Reactie gemeente

1. Aangezien het perceel Nieuwstraat 70 op dit moment geen detailhandelsfunctie heeft (voor zover in de kapsalon daaraan gerelateerde producten worden verkocht past dit binnen 'dienstverlening') is ervoor gekozen om geen detailhandelsfunctie meer toe te staan. Aan een vigerend bestemmingsplan kunnen conform vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in het algemeen geen blijvende rechten worden ontleend. Daarnaast geldt dat de gemeenteraad op grond van planologisch gewijzigde inzichten en na afweging van alle betrokken belangen een andere bestemming en regels aan grond kan toekennen. Volgens onze gegevens heeft de kapsalon zich in 2006/2007 ter plaatse gevestigd. De detailhandel is derhalve al langere tijd niet meer aanwezig op het perceel. In ons detailhandelsbeleid (Toekomstvisie Detailhandel Almelo 2008-2015) is opgenomen dat in wijken en buurten geen substantiële uitbreidingen van bestaande winkels of ontwikkeling van nieuwe winkelruimten worden toegestaan. Daarnaast is benoemd dat indien wenselijk en mogelijk vrijkomende winkelruimten een andere functie en bestemming krijgen om de bestaande wijk- en buurtwinkelcentra zoveel mogelijk te versterken en versnippering tegen te gaan. In dit geval betreft het een vrijkomende winkelruimte. Een bestemming GD-1 waar binnen dienstverlening is toegestaan doet recht aan de huidige situatie en planologische inzichten.

Het naastgelegen perceel Nieuwstraat 68a heeft in het ontwerpbestemmingsplan een aanduiding 'detailhandel' gekregen, omdat ten tijde van de inventarisatie daar nog detailhandel aanwezig was. Op dit moment is er echter een reisbureau gevestigd. De aanduiding 'detailhandel' zal van dat perceel worden verwijderd. Een reisbureau valt namelijk onder 'dienstverlening' en dienstverlening is mogelijk binnen de bestemming "Gemengd-1".

Wat betreft Nieuwstraat 36 merken wij het volgende op. In 1994 is een bouwvergunning verleend voor de bouw van een woonhuis (nummer 34) en winkel (nummer 36). Het winkelpand is als één geheel vergund. Aan de ene zijde van het pand is al langere tijd Mercurius gevestigd. Dit betreft detailhandel. De andere zijde van het pand staat leeg. Uit onze gegevens blijkt dat in dit deel van

het pand de afgelopen jaren wel detailhandel gevestigd was. De leegstand van een pand is geen gegronde reden om de aanduiding voor dit deel van het pand te schrappen. Voor het pand blijft de functie-aanduiding 'detailhandel' gehandhaafd.

2. De gemeente staat op het standpunt dat er in beginsel wel degelijk een verschil is tussen een detailhandelsfunctie en een dienstverlenende functie qua verkeersaantrekkende werking, benodigde parkeercapaciteit en laad- en losproblematiek. In het algemeen is er bij een detailhandelsfunctie sprake van een grotere verkeersaantrekkende werking, meer benodigde parkeerplaatsen en meer laad- en losactiviteiten. Met die verschillen moeten wij rekening houden bij het maken van bestemmingsplannen.

Binnen een aanduiding 'detailhandel' of het geven van dienstverlening kunnen verschillende vormen van detailhandel of dienstverlening worden uitgeoefend. Per vorm van detailhandel of dienstverlening kan er wel een verschil bestaan in het aantal bezoekers, de verkeersaantrekkende werking of het benodigde aantal parkeerplaatsen. Bij het toekennen van de bestemming dienen wij echter uit te gaan van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden die een bestemmingsplan biedt voor een perceel.

Met het straatprofiel wordt alle openbare ruimte die de bestemming 'Verkeer' heeft bedoeld. Aan de kant van de Nachtegaalstraat is het straatprofiel breder. Naarmate er richting het oosten wordt gereden wordt de breedte ervan steeds minder. De herinrichting van de Nieuwstraat en het gebied rondom de Molen een aantal jaar geleden staat los van dit bestemmingsplan. Er zijn door de herinrichting een aantal parkeerplaatsen vervallen, maar er zijn ook weer openbare parkeerplaatsen aangelegd. Het feit dat tegenover uw pand openbare parkeerplaatsen zijn gelegen betekent niet automatisch dat detailhandel op deze locatie moet worden toegestaan c.q. gewenst is.

- **Adressant 8, ingekomen op 25 februari 2013**

Samenvatting zienswijze

Aan de gemeente wordt verzocht het stukje grond dat is gelegen tussen zijn achtertuin en De Kreek te bestemmen als Wonen of Wonen – Garageboxen. De grond is van de gemeente, maar in het verleden (ten tijde van de bouw van de zorgwoningen aan De Kreek) heeft de gemeente laten weten dat het de bedoeling was dat de gemeente het betreffende stukje grond, evenals eenzelfde stukje grond achter de achtertuin van de buurman zou verkopen. Inmiddels heeft de buurman het stukje grond gekocht. Indiener heeft het stukje grond destijds niet gekocht omdat het de prijs van zijn woning (die te koop stond en nog steeds te koop staat) teveel zou opstuwen. Wel wil hij de grond eventueel huren, zodat een toekomstige koper de grond kan kopen en het bij de achtertuin kan trekken en/of er eventueel een garage op kan bouwen.

De gemeente heeft nu ook niets aan het stukje grond en heeft er zelf een schutting langs gezet. De grond kan nu nergens voor worden gebruikt. Het is voor de gemeente ook wenselijk dat ze het verkoopt.

Reactie gemeente

De gemeente is nog steeds voornemens om de grond te verkopen of te verhuren. Een woonbestemming ligt voor de hand. Daarom zal aan het betreffende stukje grond van ongeveer 94 m² een woonbestemming worden gegeven. Het bestemmingsplan zal daartoe worden aangepast. Wat betreft het verkopen/verhuren zal vanuit Grondzaken contact met de heer Van Zelst worden opgenomen.

- **Adressant 9, ingekomen op 25 februari 2013**

Samenvatting zienswijze

Aangegeven wordt dat de planregels behorende bij de woonbestemming die op zijn perceel is gelegd niet passen bij de werkelijke situatie. Hij heeft de woning en kantoorruimte in 2003 gekocht en het betreffen de oude panden van klokkenfabrikant Warmink. De gemeente heeft de fabriek gekocht en inmiddels is de fabriek gesloopt en heeft plaats gemaakt voor woningbouw. Destijds heeft hij het pand bewust gekocht en heeft hij in het kantoorgedeelte zijn bouwkundig en stedenbouwkundig bedrijf gevestigd. De planregels behorende bij de bestemming "Wonen" knellen met de feitelijke situatie:

1. De bedrijfsvoering in het kantoorpand op het achterste deel van het perceel is niet ingepast. De oppervlakte die wordt gebruikt ten behoeve van de bedrijfsvoering is veel groter dan de 50 m² die maximaal is toegestaan in het kader van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ook wordt het kantoorpand door de wijze van bestemmen gezien als een bijbehorend bouwwerk, terwijl het pand qua oppervlakte en hoogte veel groter is dan in het kader van bijbehorende bouwwerken wordt toegestaan;
2. Ook aan andere regels kan niet worden voldaan. Zo wordt bijvoorbeeld de regel inzake de minimale afstand (3 meter) van een vrijstaand hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens niet gehaald en heeft de woning een hogere bouwhoogte dan maximaal wordt toegestaan. Ook wordt een calamiteitenregeling gemist. Kortom: de regels die nu van toepassing gaan zijn op het perceel hebben tot gevolg dat hetgeen er nu staat aan bebouwing niet op precies dezelfde wijze teruggebouwd kan worden.
3. Een calamiteitenregeling ontbreekt in het bestemmingsplan, waardoor het pand na een calamiteit zoals bijvoorbeeld een brand niet meer exact op dezelfde wijze met dezelfde maten teruggebouwd kan worden.

Reactie gemeente

1. Op het perceel is op het achterste deel het bedrijf gevestigd. In het nog vigerende bestemmingsplan heeft het gehele perceel de bestemming "Gemengde wijken" en de feitelijke situatie ter plekke voldoet aan de regels die bij deze bestemming behoren. In het ontwerpbestemmingsplan Rohof-Goossenmaat heeft het perceel de bestemming "Wonen" gekregen, met de bijbehorende standaardregeling. Binnen deze bestemming is een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit (waar de bedrijfsvoering op zich onder kan vallen) mogelijk. Echter: dit is onder andere gebonden aan een maximaal aantal vierkante meters (50 m²) en het bewuste pand en de bedrijfsactiviteiten die er worden uitgevoerd beslaan een veel groter oppervlak dan 50 m². Omdat het wel een bestaande en legale situatie betreft zal het bestemmingsplan worden aangepast. Het kantoorpand wordt voorzien van de aanduiding 'kantoor' en in de planregels zal worden geregeld dat ter plaatse van deze aanduiding een kantoor ten behoeve van een aan huis gebonden beroep is toegestaan.
2. In de planregels behorende bij de bestemming "Wonen" is zowel voor de hoofdgebouwen als de bijbehorende bouwwerken opgenomen dat afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen worden gehandhaafd, mits gebouwd met vergunning of in overeenstemming met het hiervoor geldende plan. Omdat deze regeling is opgenomen, kan appellant bij herbouw/nieuwbouw uitgaan van de maten en afmetingen zoals deze nu feitelijk op het perceel aanwezig zijn.
3. Het ontwerpbestemmingsplan bevat wel degelijk een calamiteitenregeling. Deze is te vinden in artikel 36 van de planregels.