



Gemeente Ooststellingwerf Team Projectbureau Afdeling Ruimte

Postbus 38 8430 AA, Oosterwolde

Gemeentehuis 't Oost 11 8431 LE Oosterwolde

T: 0516 56 62 22

W: www.ooststellingwerf.nl

Nota van inspraak en vooroverleg

Voorontwerp bestemmingsplan Woninguitbreiding Kloosterweg/Hoofdweg te Elsloo.

-
- Gemeentelijke reactie op opmerkingen uit het bestuurlijk overleg en van omwonenden;
 - Ambtelijke opmerkingen.

Nota inspraak en vooroverleg
op voorontwerp bestemmingsplan woonuitbreiding kloosterweg/hoofdweg te Elsloo

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Publicatie
3. Impressie inloopavond
4. Overzicht reacties inspraak
5. Overzicht reacties vooroverleg
6. Inhoud reacties en antwoorden
7. Lijst van wijzigingen

Bijlage 1: Bekendmaking lokale media

1. Inleiding

In het voorliggende inspraakverslag wordt verslag gedaan van de gevoerde inspraak op het voorontwerp van het bestemmingsplan woonuitbreiding kloosterweg/hoofdweg te Elsloo. Naast de publicatie wordt een impressie van de inloopavond gegeven en een overzicht van de reacties uit de inspraak en vooroverleg. Tenslotte bevat dit verslag een samenvatting van de inhoud van de reacties zowel uit de inspraak als uit het wettelijk vooroverleg met overheden en instellingen en de antwoorden van het college van burgemeester en wethouders hierop.

2. Publicatie

We hebben de bekendmaking van het voornemen dat een bestemmingsplan wordt voorbereid op grond van artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening en mogelijkheid tot inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan, gepubliceerd in de Nieuwe Ooststellingwerper, De Griffioen en de gemeentelijke website. Tevens zijn een aantal overheden en overlegpartners bij bestemmingsplannen geïnformeerd over het bestemmingsplan. De bekendmaking is opgenomen in bijlage 1 van dit document.

3. Impressie inloopavond

In het kader van de inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan Woonuitbreiding kloosterweg/hoofdweg te Elsloo is er een inloopavond gehouden op woensdag 31 oktober 2012 in dorps huis 't Anker te Elsloo.

Uitgenodigd: omwonenden en geïnteresseerden vanuit het dorp Elsloo.

Aanwezig: circa 24 mensen, meest direct omwonenden aan de Hoofdweg, Plaatselijk belang, diverse geïnteresseerden.

Aanwezig namens gemeente: Dhr. S. de Boer (wethouder) Dhr. B. Sieben (projectleider) , Dhr. R. Westerveld (stedenbouwkundig medewerker) van de afdeling Ruimte.

Impressie

De avond verliep goed. Er waren vooral positieve geluiden te horen over de komst van deze woonuitbreiding. De wethouder heeft iedereen welkom geheten. Daarna heeft de projectleider een PowerPoint presentatie gegeven over het voorontwerp bestemmingsplan en de totstandkoming daarvan. Gemeld is dat het bestemmingsplan vrijstaande woningen, twee-

onder-één-kap woningen en een landhuis mogelijk maakt. Naast deze mogelijkheid bestaat er de mogelijkheid voor aan-huis-verbonden-beroepen, aan-huis-verbonden-bedrijven, bed en breakfast en paardenbakken.

Op de bijeenkomst werd door enkele omwonenden aandacht gevraagd voor het huidige uitzicht en het verdwijnen daarvan door deze nieuwbouw. Na afloop van de presentatie waren er enkele vragen van de bewoners.

Er zijn geen inspraakformulieren ingevuld en ingeleverd.

4. Overzicht reacties van overheden, overlegpartners

Van de volgende overlegpartners is een reactie ontvangen binnen de door ons aangegeven inspraaktermijn (vermeld zijn registratienummers van de brieven)

- a. Wetterskip Fryslân (per mail), Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden.
- b. 3514, Provincie Fryslân, Postbus 20120, 8900 HM Leeuwarden.

5. Overzicht reacties inwoners

Er zijn twee schriftelijke reacties ingediend. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens, dat van toepassing is op dit digitale bestemmingsplan met bijbehorende bijlage(n), zijn reacties van privaatrechtelijke personen behorende op dit digitale bestemmingsplan geanonimiseerd. Omwille hiervan zijn deze reacties van de schriftelijke reacties genummerd en wordt gesproken over ‘insprekers’.

- a. Insprekers 1.
- b. Inspreker 2.

Op de inloopbijeenkomst zijn mondelinge reacties gegeven, waarop geantwoord is. Daarnaast is er een presentielijst van aanwezigen tijdens de bijeenkomst.

6. Inhoud reacties en antwoorden

6.1. Inhoud reacties op de inloopavond en antwoorden

Onderstaand zijn de reacties samengevat en is het antwoord van het college hierop weergegeven. Ook de mondelinge reacties van privaatrechtelijke personen zijn geanonimiseerd en genummerd en wordt gesproken over ‘insprekers’.

Samenvatting mondelinge reacties inloopavond

1. Inspreker 1 heeft een woning recht tegenover het nieuwbouwplan. In het verleden is aangegeven dat hij vrij uitzicht aan de voorzijde van de woning zou houden.

Antwoord

De verkaveling is tot stand gekomen in samenspraak met Plaatselijk Belang. Ten aanzien van de indeling is er nog wat kleine ruimte mogelijk, dit binnen de aangegeven bouwvlakken. Dit betekent dat waar de woningen komen in grote lijnen vast staat. Er kan gebouwd worden binnen de bouwvlakken. Uiteraard is mogelijk tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadeverzoek in te dienen.

2. Inspreker 3: Hoe ziet het landhuis er uit, en komt dit nu ook ter inzage te liggen?

Antwoord

Voor het landhuis is eerder een voorontwerp ingediend. Het is bekend hoe het landhuis eruit zal komen te zien. Het bestemmingsplan is ook toegesneden op het ontwerp van dit landhuis. Deze zal dan ook moeten passen in de toegesneden regels van het bestemmingsplan. Wanneer

een definitieve vergunning aanvraag zal worden ingediend voor het landhuis is deze voor een ieder in te zien. Dat onderdeel behoort niet tot deze bestemmingsplan procedure, maar bij het vergunningen traject.

3. Inspreker 4: Klopt het dat aan de noordzijde van het plan paardenbakken kunnen komen?

Antwoord

Het is volgens het voorontwerp bestemmingsplan mogelijk om op de bestemming agrarisch gebied (aangegeven in groen met de letter A), paardenbakken te realiseren. Dit is mogelijk onder voorwaarden, bijvoorbeeld afmeting van de bak, verlichten en afrastering.

4. Inspreker 4 geeft aan dat hij liever ziet dat het gebied open gehouden wordt voor vrije doorzichten.

Dit zal in overweging meegenomen worden in het ontwerp bestemmingsplan.

5. Inspreker 3: Wat zijn de prijzen van de kavels?

Antwoord

De prijs van de kavels dient vastgesteld te worden door de raad. Dit zal gebeurd zijn voordat het bestemmingsplan vastgesteld wordt. Wel zijn er vanuit het grondbeleid vastgestelde richtprijzen. Deze indicatie zal toegestuurd worden aan de secretaris van Plaatselijk Belang.

6.2 Inhoud reacties en antwoorden

Reacties van overheden en overlegpartners

a. Wetterskip Fryslân

Samenvatting reactie

Positieve reactie over het bestemmingsplan. Het plan veroorzaakt geen verslechtering van de waterhuishouding. Het Wetterskip wil graag op de hoogte gehouden worden bij eventuele wijzigingen van het plan.

Antwoord

Wij danken u voor uw reactie en houden u op de hoogte van de ontwikkelingen van het plan.

b. Provincie Fryslân

Samenvatting reactie

De provincie adviseert de volgende punten mee te nemen in het bestemmingsplan:

1. In de toelichting dient gemotiveerd te worden waarom er geen mogelijkheden tot inbreiding zijn in Elsloo.
2. Er dient een bredere motivering in de toelichting opgenomen te worden t.a.v. de landschaps- en stedenbouwkundige structuur van Elsloo (de inpassing binnen landschappelijke kernkwaliteiten).
3. De groenvoorzieningen dienen in het bestemmingsplan geborgd te worden.
4. Aanleiding van de bouw van het landhuis dient opgenomen te worden.
5. Geadviseerd wordt het onderdeel ecologie nader aan te vullen.
6. Redactie van artikel 6.4, onder d is onjuist.

Antwoord

Wij danken u voor uw reactie. Wij nemen uw advies over en brengen als volgt wijzigingen aan in het voorontwerp bestemmingsplan:

1. De uitbreiding is in overeenstemming met de Structuurvisie en het Woonplan.

Structuurvisie

De structuurvisie 2010-2020-2030, vastgesteld door de raad op 15 september 2009, geeft in hoofdstuk 9, Visie op Hoofdlijnen, enkele beleidsuitgangspunten aan voor het

toekomstige woonbeleid. Hierin is opgenomen dat Ooststellingwerf tussen 2010 en 2020 veel minder woningen zal bouwen dan voorheen. Nieuwbouw wordt niet meer gelijkmatig over de dorpen verdeeld, maar voornamelijk ingezet voor herstructurering, strategische projecten en bijzondere doelgroepen. De bevolking van Ooststellingwerf verandert, krimpt, ontgroent en vergrijst. De dertien dorpen moeten nauwer samenwerken om de voorzieningen in stand te houden en te delen. De dorpen gaan niet definitief op slot. Waar mogelijk worden dorpsranden met woningbouw afgerond. Er moet ruimte blijven voor het exclusieve segment in de randen van de dorpen en in het Buitengebied.

Woonplan

In het Woonplan 2011-2020 is opgenomen dat bouwen op inbreidingslocaties de prioriteit heeft. In het bouwen op inbreidingslocaties zit een zekere toevalstreffer: niet overall doet het zich voor en het valt (dus) niet geheel te sturen. In het kader van de actieve grondpolitiek heeft de gemeente Ooststellingwerf in enkele plaatsen (waaronder Elsloo) (agrarische) grond aangekocht om toch in een dorp te kunnen bouwen. Daarbij speelt ook het afronden van een dorp met de bouw van woningen met voorkanten gericht naar het landschap.

Inbreiding / Uitbreiding

In het dorp Elsloo zijn geen inbreidingsmogelijkheden voor de bouw van 10 tot 15 woningen. De locatie aan de Kloosterweg biedt deze mogelijkheid wel.



In het noorden van het dorp zijn enkele kavels die in particulier bezit zijn, waarbij (los van de vraag of de grond verworven kan worden) het niet mogelijk is een goede ontsluiting te realiseren ten behoeve van woningbouw. Ten zuiden van de Kloosterweg is geen ruimte om in te breiden, vanwege het feit dat de bestaande woningbouw daar te geconcentreerd is. De beoogde uitbreiding sluit aan op de

bestaande structuur van het dorp Elsloo. Daarnaast levert het een bijdrage aan de kwaliteit van het gebied en een afronding van het dorp.

2. Gelet op de aanwezige stedenbouwkundige structuur van Elsloo, past de nieuwe woonuitbreiding daar uitstekend bij. Voorkanten van de te bouwen woningen zijn hoofdzakelijk gericht op het Buitengebied. De aanwezige laanbeplanting langs de Kloosterweg en te planten straatbomen langs de insteekstraat zorgen voor een zachte overgang tussen landschap en bebouwing. De uitbreiding betekent, voor deze plek, tevens het eindplaatje qua toe te voegen bebouwing. Het moet dus tevens worden gezien als een afronding van het dorp. De te bouwen woningen langs de Kloosterweg moeten worden gebouwd met de nok haaks op de weg. Dit om aan te sluiten bij de bestaande stedenbouwkundige structuur van het dorp. Voor de woonuitbreiding zijn projectgerichte welstandscriteria opgesteld. Deze criteria zijn in de raadsvergadering van september 2011 door de raad vastgesteld. De te bouwen woningen krijgen de uitstraling van algemeen in het dorp voorkomende typen woningen.
3. De groenvoorzieningen zullen apart op de plankaart bestemd worden, met daarbij behorende regels.



4. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 7 april 2009 besloten mee te werken aan een "rood voor rood" constructie en de bouw van 3 woningen aan de rand van het dorp Elsloo toe te staan, waaronder het landhuis. Voor de invulling van het landhuis en de twee woningen zijn op twee locaties voormalige agrarische bedrijven beëindigd en verwijderd. Het gaat hierbij om een leliekwekerij aan de Zuideinde 15 te Fochteloo en een veeteeltbedrijf aan de Vogelrijd 19 te Fochteloo. In totaal is er 7500 m² aan beeldverstorende bebouwing gesloopt. Om stedenbouwkundige samenhang te creëren is ervoor gekozen om naast dit toegestane "rood voor rood" landhuis en twee woningen een kleinschalige woonuitbreiding te realiseren. Zodoende kan een goede afronding van het dorp worden gecreëerd.
5. Het plangebied is een akker, gelegen tussen bebouwing en opgaande laanbeplanting. Aan beide zijden van het plangebied liggen wegen. Als gevolg van deze menselijke verstoringen is er reeds geen sprake meer van areaal dat gekenmerkt wordt door openheid en rust. Gezien de ligging van het plangebied, de terreinomstandigheden, het tussenliggende gebied en de aard van de ontwikkelingen zijn geen negatieve effecten te verwachten op beschermde natuurwaarden.
6. Dit artikel zal gewijzigd worden in die zin dat het gebruik van paardenbakken in zijn geheel zal komen te vervallen. Dit conform de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals opgenomen in de planschets.

Reacties van omwonenden

- a. Inspreker 2

Samenvatting reactie

De afstand tot de nieuwe woningbouw ten opzichte van mijn woning is te klein. Mijn perceel is gelegen op 10 meter van het nieuw te ontwikkelen gebied c.q. de dichtstbijzijnde nieuwe woning. Dit tast tevens mijn privacy aan. Ik verzoek u de planvorming te heroverwegen, als laatste middel overweeg ik een verzoek tot planschade in te dienen.

Antwoord

Vanuit de nieuwe bebouwing zal er zicht zijn op de huidige bebouwing. Hierdoor kan de privacy afnemen. Dat de privacy onevenredig achteruit gaat door de te realiseren woningen staat overigens niet per definitie vast. Bij de woning van inspreker zal een toename van inkijk nauwelijks van toepassing zijn. De dichtstbijzijnde beoogde woning ligt op circa 20 meter. Deze afstand voldoet ruimschoots aan de eisen die in het Burgerlijk Wetboek worden gesteld (Burgerlijk Wetboek 5, titel 4). Wanneer inspreker meent dat op grond van onderhavig bestemmingsplan planschade ontstaat, heeft inspreker de mogelijkheid om een planschadeverzoek in te dienen bij het college van Burgemeester en Wethouders. Voor meer informatie over planschade verwijzen wij naar Hoofdstuk 6, afdeling 6.1 uit de Wet ruimtelijke ordening.

b. Insprekers 1.

Samenvatting reactie

De woninguitbreiding tast ons woongenot aan. Door deze woninguitbreiding raken wij ons vrije uitzicht kwijt. In de eerdere plannen zou er volgens ons sprake van zijn dat er vrije doorkijken zouden komen. Wij stellen voor de planvorming te heroverwegen waarbij er voor onze huizen toch een vrije doorkijk kan worden gerealiseerd. Als de plannen zo blijven overwegen wij een verzoek tot planschade in te dienen. Dit zien wij als een laatste middel en slechts een kleine financiële compensatie.

Antwoord

Bij invulling van de locatie aan de Kloosterweg / Hoofdweg zal onmiskenbaar sprake zijn van een verlies van uitzicht voor de bestaande aangrenzende woningen.

In Nederland heeft niemand recht op eeuwig uitzicht. Voor zover het gaat over een afname van woongenot van insprekers zelf, kan worden opgemerkt dat een recht op vrij uitzicht waarop men aanspraak doet, geen aanspraak op kan worden gedaan (ABRS 200501172/1 (Harlingen), 7 december 2005). Gezien de afstand van de bebouwing en de percelen van insprekers tot aan de bouwmogelijkheden van het plangebied worden insprekers niet onevenredig in hun belangen geschaad. Daarbij speelt dat het algemene belang geprefereerd dient te worden voor het individuele belang van insprekers op vrij uitzicht, nu zij niet onevenredig in hun belangen worden geschaad op het gebied van goed woon en leef klimaat. Een goed woon en leefklimaat gelden ter bescherming van woningen in het kader van bedrijfsvoering en overige afstandsnormen voortkomende uit bedrijfsactiviteiten en is er niet voor het regelen van vrij uitzicht.

Wij hebben het belang van insprekers (verlies aan uitzicht, aantasting van het woongenot) afgewogen tegen het belang van de realisatie van het project. Wij zijn van mening dat de vermindering van het uitzicht niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woongenot van insprekers. Het algemeen belang van het project weegt in dit geval zwaarder dan het individuele belang van insprekers. Wij zien geen mogelijkheden de beoogde uitbreiding zodanig te positioneren dat er voor een ieder vrije doorzichten zullen ontstaan, waarbij een stedenbouwkundige samenhang gehandhaafd blijft.

7. Lijst van wijzigingen

Onderstaand is een lijst weergegeven van wijzigingen, die zijn aangebracht in het voorontwerp bestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn deels een gevolg van de inspraak en het gevoerde vooroverleg met overheden en overlegpartners. Deels zijn enkele wijzigingen ambtshalve (dat wil zeggen: vanuit inbreng van de gemeente als bevoegd orgaan voor de ruimtelijke ordening) doorgevoerd.

Wijzigingen als gevolg van vooroverleg en inspraak

Wijzigingen als gevolg van reacties

Nr.	Toelichting	Inhoud voorontwerp	Inhoud ontwerp
1.	Hoofdstuk 2 Beleid	Motivering uitbreiding ontbreekt	De inhoud van het hoofdstuk is aangevuld met een motivering waarom hier uitbreiding plaatsvindt en waarom inbreiding niet tot de mogelijkheden behoort.
2.	Paragraaf 3.2	Motivering inpassing landschappelijk kernkwaliteiten ontbreekt.	Paragraaf 3.2 is aangevuld met een motivering op welke wijze de uitbreiding landschappelijk is ingepast en aansluit op de structuur van Elsloo.
3.	Paragraaf 3.2	Motivering landhuis ontbreekt.	Paragraaf 3.2 is aangevuld met de aanleiding voor de realisatie van het landhuis.
4.	Paragraaf 5.3	Bestemming groen was niet opgenomen.	In paragraaf 5.3 is een toelichting opgenomen voor de bestemming groen.
5.	Hoofdstuk 4	Ecologie	Ecologie is aangevuld met een nadere toelichting op verstoring van areaal.
	Regels		
1.	Artikel 6.4, onder d	Artikel klopte niet redactioneel. In d stonden twee voorwaarden.	De onderdelen worden geschrapt paardenbakken zullen in woongebied niet worden toegestaan.
	Verbeelding		
1.	Borging landschappelijke inpassing	Groen was niet bestemd	Groen is apart bestemd op de verbeelding.
2.	Plangrens	Plangrens liep tot een stukje voor de Kloosterweg.	Plangrens is gedeeltelijk opgeschoven tot aan de Kloosterweg, waarbij de laanbeplanting langs de Kloosterweg als groen is bestemd.

Ambtshalve wijzigingen

Nr.	Toelichting	Inhoud voorontwerp	Inhoud ontwerp
			Geen wijzigingen t.o.v. het voorontwerp
	Regels		
1.	Bestemming Groen	Geen artikel opgenomen voor de bestemming groen.	<p>Groen De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. groenvoorzieningen; met daaraan ondergeschikt: b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde; c. paden en verhardingen; d. speelvoorzieningen; e. waterhuishoudkundige voorzieningen.</p> <p>Bouwregels Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.</p> <p>Bouwwerken geen gebouw zijnde. De bouwhoogte van een bouwwerk geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 5,5 m.</p> <p>Nadere eisen Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de afmetingen van bouwwerken geen gebouw zijnde.</p>
2.	Artikel 1 onder c	aan-huis-verbonden bedrijf: het beroepsmatig verlenen van diensten dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk - niet zijnde een aan huis verbonden beroep - waarvan de omvang in een woning met bijbehorende bouwwerken past en waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin	Toevoeging zin: Onder een aan-huis-verbonden bedrijf valt wel internetverkoop, maar geen webwinkel;

		blijft behouden, zoals opgenomen in bijlage 1 (Voorbeeld-lijst Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven);	
3.	Artikel 1 onder w	Flora- en faunawettoets	Dit artikel komt te vervallen
4.	Artikel 1 onder y	Habitattoets	Dit artikel komt te vervallen
5.	Artikel 1 onder z	Hoofdgebouw	Toevoegen zin: indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, het gebouw dat gelet op de functie het belangrijkste is;
6.	Artikel 1 onder aa		“gepaald” moet zijn “bepaald”. “onderling” moet zijn “onderlinge”.
7.	Artikel 1 onder bb	Natuurbeschermingswettoets	Dit artikel komt te vervallen
8.	Artikel 1 toevoeging begrip internetverkoop	Niet aanwezig	een specifieke vorm van detailhandel zonder uitstalling, verkoop en afhaal van goederen ter plaatse, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en overwegend per post worden geleverd;
9.	Artikel 1 toevoeging begrip maaiveld	Niet aanwezig	het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft
10.	Artikel 1 toevoeging begrip milieusituatie	Niet aanwezig	de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkomen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;
11.	Artikel 1 onder g en de bestemmingen (bouwregels) regels waarin dit is opgenomen	Ander bouwwerk	“Ander bouwwerk” gewijzigd in “bouwwerk geen gebouw zijnde”
12.	Artikel 1 toevoeging begrip normaal onderhoud	Niet aanwezig	Het onderhoud, dat gelet op de functie regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende functie behoren;
13.	Artikel 1 onder gg paardenbak	Een door middel van een afscheiding afgezonderd terrein met een andere	buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien

		ondergrond dan gras dat is ingericht voor het africhten en/of trainen van paarden en/of pony's, al dan niet hobbymatig	van een omheining
14.	Artikel 1 toevoeging begrip straat- en bebouwingsbeeld	Niet aanwezig	de stedenbouwkundige waarde van een gebied die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing. De mate van samenhang wordt bepaald door de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, de onderlinge verhouding tussen bebouwing op het gebied van bouwhoogte en -breedte en de wijze waarop bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is zich tot elkaar verhoudt op het vlak van bouwvorm en ligging;
15.	Artikel 1 toevoeging begrip verkeersveiligheid	Niet aanwezig	de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;
16.	Artikel 1 toevoeging begrip webwinkel	Niet aanwezig	een specifieke vorm van detailhandel zonder uitstalling, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en zowel per post worden geleverd als ter plaatse afgehaald worden
17.	Artikel 1 onder II begrip woning	Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.	Toevoeging zin: dat, indien deze bestaat uit meerdere personen, gebruik maakt van voor bewoning gemeenschappelijke voorzieningen, zoals keuken, toilet en douche;
18.	Artikel 1 toevoeging begrip woonsituatie	Niet aanwezig	De waarde van een gebied voor de woonfunctie, die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing. Bij de bepaling van de waarde wordt in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkomen of beperken van hinder.
19.	Bestemming	Artikel 3.1 onder c, artikel	Deze artikelen komen te vervallen

	agrarisch paardenbakken	3.2.2 paardenbakken, artikel 3.4 onder f en artikel 3.4 onder e	paardenbakken zullen niet worden toegestaan. Artikel 3.4 onder e zal de zin ‘‘anders dan voor hobbymatig gebruik’’ komen te vervallen.
20.	Bestemming agrarisch artikel 3.5	Het gehele artikel (aanlegvergunningstelsel) zal gewijzigd worden.	<p>Artikel 3.5.1: Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:</p> <p>a. het aanplanten van bomen en/of houtgewas, al dan niet ten behoeve van houtteelt over een oppervlakte van meer dan 100 m²;</p> <p>b. het kappen en/of rooien van houtwallen en/of -singels;</p> <p>c. het verharderen van agrarische perceel-, kavelontsluitings- en/of onderhoudswegen buiten het bouwperceel met een grotere breedte dan 4 m;</p> <p>d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van het agrarisch gebruik buiten het bouwperceel, niet zijnde perceel- en/of kavelontsluitingswegen, met een oppervlakte van meer dan 100 m²;</p> <p>e. het aanleggen van overige verharde of halfverharde wegen en paden;</p> <p>f. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden, zodanig dat er een verschil in hoogte, c.q. diepte ten opzichte van het bestaande maaiveld ontstaat van meer dan 30 cm;</p> <p>g. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;</p> <p>h. het graven of dempen van sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, uitsluitend indien dit een wijziging van het kavelpatroon tot gevolg heeft;</p> <p>i. het aanleggen van wegen ten behoeve van gebiedsontsluiting</p> <p>Artikel 3.5.2 Uitzondering Het bepaalde in artikel 3.5.1 is niet</p>

			<p>van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:</p> <p>a. normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden betreffen;</p> <p>b. werken en werkzaamheden ten behoeve van natuurbeheer;</p> <p>c. reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.</p> <p>Artikel 3.5.3 Toetsingscriteria De omgevingsvergunning in artikel 3.5.1 kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of natuurlijke waarde van de gronden</p>
21.	Bestemming Wonen - Landhuis	Artikel 5.1	<p>Toevoeging artikel 5.1 onder a, 3. Bed & Brochje Artikel 5.1 onder b komt te vervallen.</p>
22.	Bestemming Wonen - Landhuis	Artikel 5.4 en artikel 5.1	<p>Artikel 5.4 onder a, b en c zal worden verwijderd en de volgende voorwaarden zullen aan artikel 5.1 worden toegevoegd: Aan huis verbonden beroepen en bedrijven zoals genoemd onder sub a, onder 1, zijn toegestaan, voorzover wordt voldaan aan de volgende criteria:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de grondoppervlakte niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt, met een maximum van 50 m²; 2. geen detailhandel plaatsvindt, tenzij het betreft productiegebonden detailhandel. <p>Bed & Brochje zoals genoemd onder sub a, onder 3, is toegestaan voorzover wordt voldaan aan de volgende criteria:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. maximaal twee kamers worden gebruikt voor Bed & Brochje;

			<p>2. het maximum brutovloeroppervlakte dat wordt gebruikt voor Bed & Brochje maximaal 50 m² bedraagt;</p> <p>3. in de slaapkamers geen keukenblok wordt gerealiseerd;</p> <p>4. ten behoeve van Bed & Brochje niet een extra inrit wordt gerealiseerd;</p> <p>5. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;</p> <p>de ontsluiting van het perceel kwantitatief en kwalitatief goed van aard is.</p> <p>Artikel 5.4 onder e en f komt te vervallen</p> <p>Artikel 5.4 onder d zal worden gewijzigd in: het gebruik van gronden voor paardenbakken.</p>
23.	Bestemming Wonen - Landhuis	Artikel 5.5	Artikel 5.5 komt in zijn geheel te vervallen.
24.	Bestemming woongebied	Artikel 6.1	Toevoeging artikel 6.1 onder a, 3. Bed & Brochje
25.	Bestemming woongebied	Artikel 6.2.2 onder c	“9 woningen” zal worden gewijzigd in “11 woningen”.
26.	Bestemming woongebied	Artikel 6.4 en artikel 6.1	<p>Artikel 6.4 onder a, b en c zal worden verwijderd en de voorwaarden zoals omschreven onder nr. 22 zullen aan artikel 6.1 worden toegevoegd</p> <p>Artikel 6.4 onder e en f komt te vervallen</p> <p>Artikel 6.4 onder d zal worden gewijzigd in: het gebruik van gronden voor paardenbakken.</p>
27.	Bestemming woongebied	Artikel 6.5	Artikel 6.5 komt in zijn geheel te vervallen
28.	Algemene aanduidingsregels	Artikel 10	<p>Artikel 10.2 zal gewijzigd worden in:</p> <p>Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - aandachtsgebied 1 en 2 sbz' is het verboden zonder of</p>

			<p>in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:</p> <p>a. ontginnen, bodem verlagen, of afgraven, ophogen, egaliseren, voor zover niet reeds een ontgrondingsvergunning is vereist;</p> <p>b. het verwijderen of aanplanten van bomen en andere houtopstanden, voor zover niet reeds geregeld in de Boswet;</p> <p>c. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden;</p> <p>d. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse leidingen, constructies, installaties of apparatuur;</p> <p>e. het graven, vergroten en dempen van waterlopen;</p> <p>f. het aanbrengen van opgaande beplantingen;</p> <p>g. werkzaamheden waarbij hydrologische ingrepen mogelijk zijn;</p> <p>h. het aanbrengen van drainage.</p> <p>10.3 Uitzonderingen Het bepaalde in de vorige leden is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:</p> <p>a. normale onderhoudswerkzaamheden betreffen.</p> <p>10.4 Toetsingscriteria De omgevingsvergunning in lid 10.2 kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in lid 10.1 omschreven waarden en de landschappelijke en/of natuurlijke waarde van de gronden.</p>
29.	Algemene afwijkingsregels	Artikel 11	<p>Artikel 11.1 zal worden gewijzigd in:</p> <p>Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van::</p> <p>a. de bestaande en de in de regels</p>

			<p>gegeven maten, afmetingen, aantallen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen, aantallen en percentages;</p> <p>b. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opdat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;</p> <p>c. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opdat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 25m;</p> <p>d. de bestemmingsregels opdat de grenzen van hoofdgebouwen en van gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak, specifieke bouwaanduiding – vrijstaand/twee aaneen en de aanduiding vrijstaand' naar de buitenzijde worden overschreden voor het meerdere van 1 m door:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen; 2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken; <p>e. de eis dat bij een aanvraag van een omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte moet worden gerealiseerd indien op andere wijze in de nodige parkeer- en/of stallingsruimte wordt voorzien.</p> <p>Artikel 11 onder e en f komen te vervallen.</p>
	Verbeelding		
			Geen wijzigingen t.o.v. het voorontwerp