

De Brink I

wijzigingsplan van het bestemmingsplan Kootwijk-dorp 2002

januari 2012

Nr. 0903

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 INLEIDING	3
Hoofdstuk 2 BESTAANDE SITUATIE	4
2.1 Begrenzing plangebied	4
2.2 Geldende bestemmingen	4
Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER	6
3.1 Provincie	6
3.2 Gemeente	6
Hoofdstuk 4 RANDVOORWAARDEN	7
4.1 Archeologie	7
4.2 Bodem	7
4.3 Cultuurhistorie	7
4.4 Ecologie	7
4.5 Externe veiligheid	8
4.6 Geluid	8
4.7 Geur	8
4.8 Leidingen	9
4.9 Luchtkwaliteit	9
4.10 Milieuzonering	9
4.11 Natuur en landschap	9
4.12 Water	9
Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN	11
5.1 Juridische aspecten	11
Hoofdstuk 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	12
6.1 Grondexploitatie	12
Hoofdstuk 7 OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	13
7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	13
7.2 Inspraak	13
7.3 Zienswijzen	13
Bijlagen bij de toelichting	15
Bijlage 1 voorschriften bestemmingsplan Kootwijk-dorp 2002	17
Bijlage 2 Nota Zienswijzen	43

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

Aan De Brink 5 in Kootwijk is hotel/restaurant 't Hilletje gevestigd. De eigenaar, de heer V.E.G. Louzada, heeft een verzoek om bestemmingsplanwijziging ingediend ten behoeve van het uitbreiden van het hotel/restaurant.

Het plan voorziet in een uitbreiding van circa 100 m² aan de achterzijde van het pand. De uitbreiding zal bestaan uit twee bouwlagen. De uitbreiding heeft tot gevolg dat het restaurantgedeelte wordt vergroot, maar het aantal hotelkamers blijft gelijk. De uitbreiding vindt grotendeels plaats op de bestaande ondergrondse kegelbaan. Voor op het terrein, langs De Brink, worden zes extra parkeerplaatsen gerealiseerd.

De uitvoering van dit plan is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Wel kan medewerking worden verleend met toepassing van een bestemmingsplanwijziging ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarom is het voorliggende wijzigingsplan opgesteld.

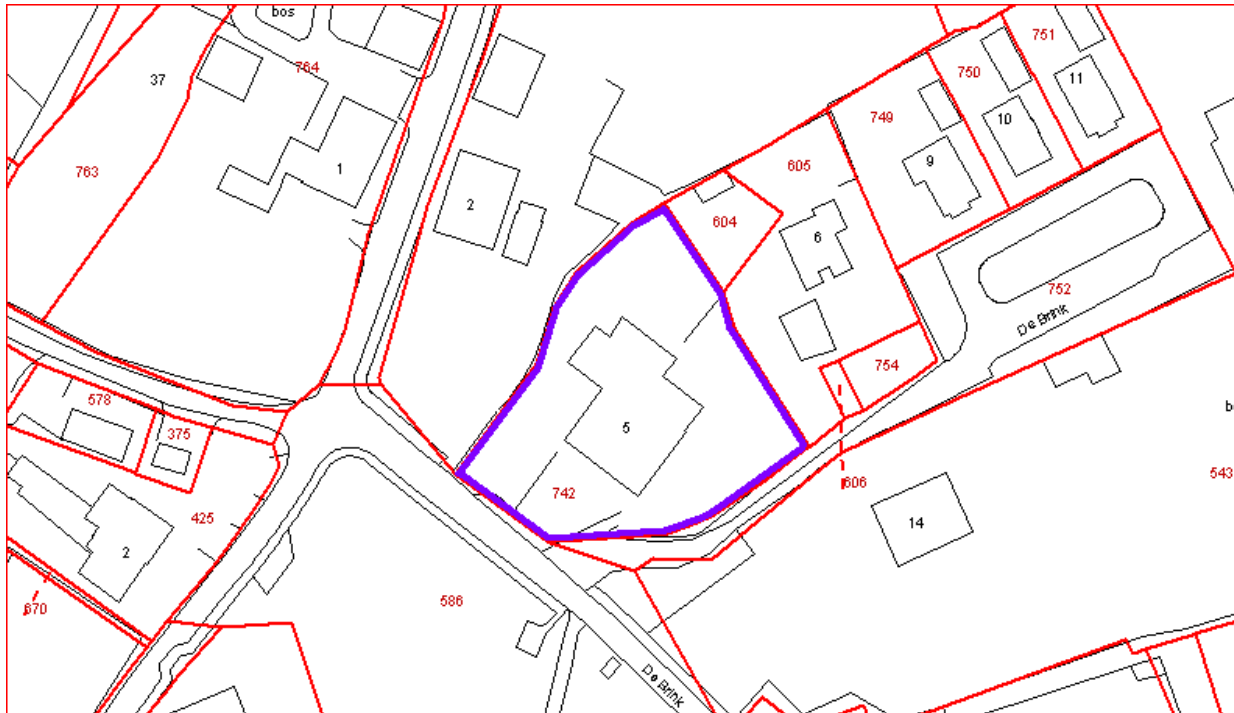


figuur 1 - foto hotel/restaurant 't Hilletje

Hoofdstuk 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de kern Kootwijk en is kadastraal bekend als Garderen, sectie M, nummer 0742. Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door een woonerf en tuinen. De grens aan de zuid- en (gedeeltelijk) oostzijde wordt gevormd door De Brink. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied weer.



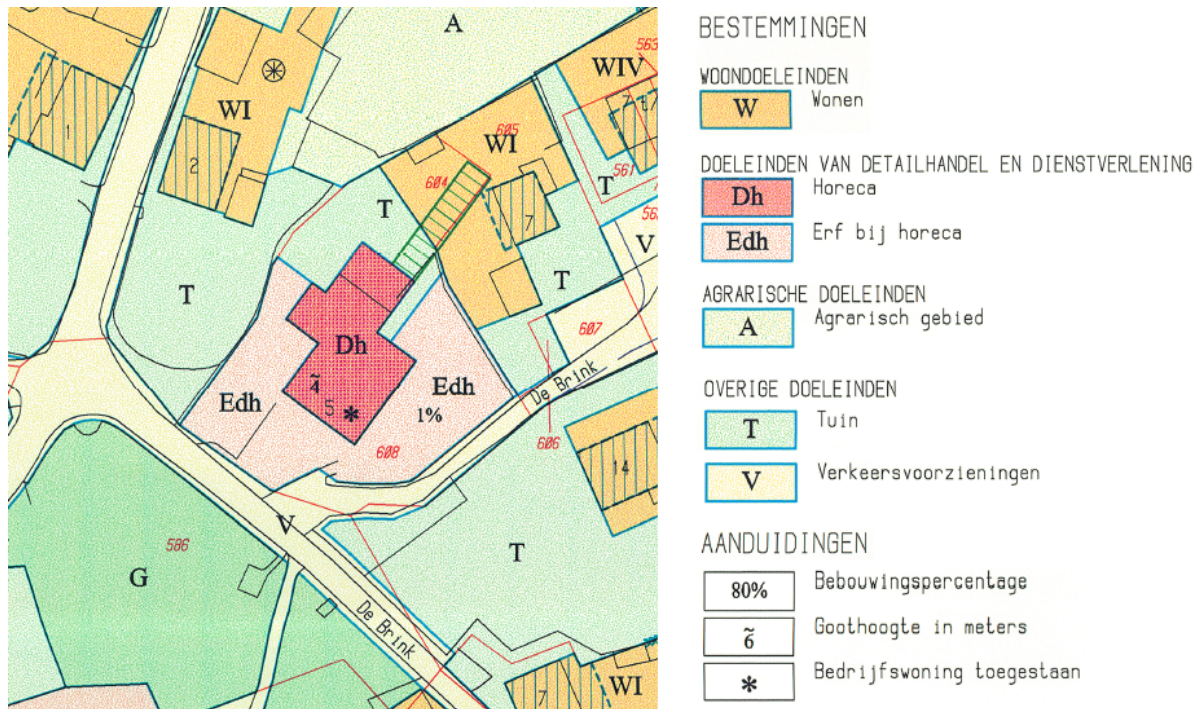
figuur 2 - kadastrale kaart

2.2 Geldende bestemmingen

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Kootwijk-dorp 2002 en heeft de bestemmingen "Horeca", "Erf bij horeca" en "Tuin". In figuur 3 is een uitsnede van de bestemmingsplankaart weergegeven. De gewenste uitbreiding van het hotel/restaurant is gesitueerd binnen de bestemming "Tuin". Realisatie van de uitbreiding is binnen deze bestemming niet toegestaan. De voorschriften van het bestemmingsplan Kootwijk-dorp 2002 zijn bijgevoegd onder bijlage 1.

In het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen die uitvoering van het plan mogelijk maakt. Artikel 48 lid 1 van het bestemmingsplan geeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid voor het wijzigen van de bestemmingsgrens tussen twee bestemmingsvlakken, mits het kleinste bestemmingsvlak met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot.

Voor het plan dient het bestemmingsvlak van de bestemming "Horeca" met 35 m² vergroot te worden. Het huidige bestemmingsvlak "Horeca" heeft een oppervlakte van circa 490 m² en het bestemmingsvlak "Tuin" heeft een oppervlakte van circa 360 m². De gewenste wijziging van de bestemmingsgrens heeft niet tot gevolg dat het bestemmingsvlak "Tuin" met meer dan 10% wordt verkleind.



figuur 3 - gedeelte uit plankaart bestemmingsplan Kootwijk-dorp 2002

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

3.1 Provincie

Provinciale Staten heeft op 29 juni 2005 het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. Het streekplan geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2015. Het streekplan is er op gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Op de kaart Ruimtelijke structuur van het streekplan is het plangebied aangewezen als 'overig bebouwd gebied'. Het 'overig bebouwd gebied' betreft een gebied van lokale aard. Er wordt geen provinciale sturing op dit gebied gericht.

Het plangebied ligt nabij de EHS en het betreft een goede locatie voor een voorziening voor recreanten. Gelet op de ligging nabij de EHS is gekeken of het plan mogelijke effecten op de natuurwaarden van de EHS met zich mee kan brengen. Het betreft hier echter een uitbreiding van een bestaande horecavoorziening. Mede gelet op de ligging in bestaand bebouwd gebied, centraal in de kern Kootwijk, kan worden gesteld dat het plan geen significant negatief effect op wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS heeft.

3.2 Gemeente

Kootwijk ontwikkelt zich steeds meer als een 'luxe woonenclave' op de Veluwe en krijgt steeds meer het karakter van exclusief wonen in het groen. Ook toerisme en recreatie heeft een steeds belangrijkere positie verworven, getuige ook het aanbod aan verblijfsaccommodaties. Kootwijk telt op dit moment 6 recreatiebedrijven met verblijfsaccommodaties.

In Kootwijk zijn echter weinig voorzieningen aanwezig. Het hotel/restaurant 't Hilletje ligt centraal in de kern Kootwijk en is een waardevolle voorziening. Een optimalisering van de voorziening is een gewenste ontwikkeling.



figuur 4 - foto hotel/restaurant 't Hilletje (voorkant)

Hoofdstuk 4 RANDVOORWAARDEN

4.1 Archeologie

Er moet rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Voor het maken van een weloverwogen belangenafweging is minimaal een archeologisch bureauonderzoek nodig. Wij hebben een archeologische beleidsadvieskaart voor de gehele gemeente. Deze kaart kan gezien worden als een beknopt bureauonderzoek. Uit de 'archeologische waarden- en verwachtingskaart' van de gemeente blijkt dat voor het perceel aan De Brink 5 een middelmatige archeologische verwachting geldt.

De gemeenteraad heeft op 28 september 2010 besloten dat voor deze zone nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij een oppervlakte van 1.000 m² voor grondverstorende werkzaamheden dieper dan 30 cm. Het onderhavige plan voorziet niet in grondverstorende werkzaamheden van 1.000 m², zodat geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988 melding van de desbetreffende vondsten bij de minister (namens deze de RCE) verplicht.

4.2 Bodem

In het kader van de ontwikkeling van het gebied dient te worden beoordeeld of de uiteindelijke bodemkwaliteit binnen dit gebied uit oogpunt van volksgezondheid en milieu aan zekere kwaliteitsnormen voldoet om te voorkomen dat op verontreinigde grond wordt gebouwd.

De gewenste uitbreiding wordt grotendeels op een bestaande kelder gerealiseerd, waardoor wij een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk achten.

4.3 Cultuurhistorie

Het gebied heeft geen specifieke cultuurhistorische waarde. Er is geen sprake van een rijks- of gemeentelijk monument of van bijzondere landschappelijke elementen en structuren of bijzondere stedenbouwkundige structuren.

4.4 Ecologie

De belangrijkste wetten voor natuurbescherming in Nederland zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Beide wetten zijn een Nederlandse vertaling van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De verplichtingen voor bescherming van natuurgebieden zijn overgenomen door de Natuurbeschermingswet 1998, terwijl de Flora- en faunawet zich richt op de bescherming van planten en dieren.

4.4.1 Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Daarnaast regelt deze wet de aanwijzing van natuurgebieden die van nationaal of internationaal belang zijn: Beschermde Natuurmonumenten en Natura 2000-gebieden. De Natuurbeschermingswet bepaalt vervolgens wat er wél en niet mag in deze beschermde natuurgebieden.

De planlocatie ligt in het dorp Kootwijk dat rondom is omgeven door het natura 2000-gebied de Veluwe. De locatie ligt echter in het centrum van de dorpskern en voorziet feitelijk niet in een uitbreiding van het aantal logeerplekken. Voor deze relatief kleine wijziging wordt een toetsing aan de natuurbeschermingswetgeving niet nodig geacht.

4.4.2 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet beschermt plant- en diersoorten in de beschermde natuurgebieden én daarbuiten. Ongeveer 500 soorten in Nederland vallen onder de bescherming van deze wet. Om te beoordelen of de beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn, wordt een natuurtoets uitgevoerd.

Ter plaatse van de uitbreiding bevindt zich een intensief door mensen belopen (en niet goed onderhouden)

gazon met coniferenhaag. Hier zijn geen beschermende flora- en faunasoorten te verwachten. Ook is het niet te verwachten dat er, na realisering van de gevraagde uitbreiding, een wezenlijke inperking van eventueel vleermuisfoerageergebied ontstaat.

Binnen de planlocatie hoeven geen lijnvormige elementen verwijderd te worden, waardoor eventueel aanwezige vleermuizen tijdens hun vliegroute gedesoriëteerd zouden kunnen raken. De nu nog aanwezige aanbouw is ook niet van dien aard dat hier extra beschermde faunasoorten een verblijf zullen vinden. Het eigenlijke hotel wordt mogelijk wel bewoond door vleermuizen, maar deze kap wordt met dit plan niet aangetast.

Met het plan wordt een berk, die met klimop begroeid is, gerooid. Dit dient op basis van de Natuurkalender Arnhem en de in de gemeente Barneveld te verwachten boombewonende vleermuissoorten te gebeuren in de tweede helft van augustus tot eind oktober. Eventuele broedgevallen van vogels zijn dan ook niet meer te verwachten. Mochten er toch nog faunasoorten gebruik maken van deze berk, dan kunnen deze in de zeer directe omgeving opnieuw ruimte vinden. Een aantasting van een soort op individuniveau wordt zeer klein geacht en op soortniveau zelfs uitgesloten.

Tijdens de broed- en verzorgingstijd van vogels zijn deze broedplaatsen beschermd. Mocht er in de coniferenhaag of de aanbouw een broedgeval aanwezig zijn, dan moet met versturende werkzaamheden gewacht worden tot na die tijd.

4.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. De risico's moeten aanvaardbaar zijn. Met het oog daarop heeft de rijksoverheid risiconormen vastgesteld waarmee bedrijven, wegbeheerders en vervoerders, maar ook gemeenten en provincies, rekening dienen te houden. Voor situaties waarbij het ontwikkelingsgebied binnen het invloedsgebied van een risicobron ligt, moet het resultaat van een risicoanalyse getoetst worden aan de gestelde risiconormen.

Op de signaleringskaart van de gemeente Barneveld is te zien dat in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen zijn gelegen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

4.6 Geluid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen de bepalingen van de Wet geluidhinder in acht te worden genomen. Dit betekent onder meer dat wanneer in het bestemmingsplan gronden worden bestemd voor nieuwe woningbouw of andere geluidsgevoelige objecten, moet worden nagegaan of voor deze gronden een zogenaamde geluidszone van kracht is. Met uitzondering van een aantal wegen, bevinden zich in principe langs alle wegen geluidzones. Binnen een zone moet akoestisch onderzoek worden verricht, waaruit blijkt of de voorkeursgrenswaarde of de maximaal toelaatbare geluidbelasting wordt overschreden.

Het plan voorziet niet in het bestemmen van een geluidgevoelig object. Derhalve is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.7 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij geeft gemeenten de mogelijkheid om gebiedsgericht beleid vast te stellen door middel van een geurverordening. De standaardnormen zoals opgenomen in de Wet mogen binnen een bandbreedte naar boven en beneden worden bijgesteld. Op 7 oktober 2008 heeft de raad een geurverordening vastgesteld. Deze verordening trad in werking op 18 oktober 2008. Buiten de gebieden die zijn genoemd in de Geurverordening gelden de standaardnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij.

Voor het perceel De Brink 5 geldt een geurnorm van 3 odeur units. In de omgeving van het plangebied is één agrarisch bedrijf gevestigd, aan de Heetweg 10. De geurbelasting op De Brink 5 bedraagt 2,7 odeur units. Er is geen geuroverbelaste situatie. Het agrarisch bedrijf aan de Heetweg 10 wordt niet in zijn ontwikkeling geremd voor onderhavig plan. Dichterbij het agrarisch bedrijf zijn andere geurgevoelige objecten aanwezig die maatgevend zijn.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

4.8 Leidingen

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied komen geen leidingen of beschermingszones van leidingen voor die in het kader van onderhavig bestemmingsplan bescherming behoeven. Eveneens zijn er geen straalpaden of laagvliegroutes die beperkingen stellen aan de bouwhoogten.

4.9 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. Hierin is opgenomen dat bij een ruimtelijk besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit getoetst moet worden. Om te bepalen of de kwaliteit van de lucht ter plaatse voldoet aan de eisen uit de Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde regelgeving, dient bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek gedaan te worden naar de luchtkwaliteit. Projecten waarvan aannemelijk is dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De ontwikkelingen in het plangebied zijn dermate kleinschalig, dat ze vallen binnen de randvoorwaarden van het Besluit Niet in Betekende Mate Bijdragen. De invloed van deze kleinschalige ontwikkelingen hoeven niet in beeld te worden gebracht.

4.10 Milieuzonering

Ten aanzien van bedrijvigheid geldt als uitgangspunt dat woningen geen onevenredige milieuhinder (geur, geluid etc.) mogen ondervinden van nabijgelegen bedrijvigheid. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, editie 2009, wordt in verband met de aanwezigheid van milieubelastende functies indicatieve afstandsnormen voorgeschreven tot milieugevoelige functies, vooral wonen. Een hotel/restaurant valt in milieucategorie 1 en heeft een grootste richtafstand van 10 meter tot gevoelige objecten.

Het nieuwe bouwvlak van het hotel/restaurant houdt circa 13 meter afstand tot het bouwvlak van de woning De Brink 6. Tot het bouwvlak van de woning Nieuw Milligenseweg 2 blijft een afstand van 20 meter gehandhaafd. Het voorliggende plan voldoet daarmee aan de richtafstand conform de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

4.11 Natuur en landschap

Het perceel is voldoende omgeven door groen. De gewenste uitbreiding van het hotel/restaurant vindt aan de achterzijde plaats. Nabij de beoogde uitbreiding staan enkele waardevolle grote bomen. Deze staan op of nabij de kadastrale grens van de percelen De Brink 5 en Nieuw Milligenseweg 2. De bomen staan op voldoende afstand van de uitbreiding, waardoor deze niet beschadigd zullen raken. Wel kunnen de bomen door het toepassen van bronbemaling tijdens de bouw, met name in het zomerseizoen, vochtgebrek krijgen en dat kan grote gevolgen hebben. Dit is te ondervangen door retourbemaling toe te passen.

Langs De Brink, aan de voorkant van het hotel/restaurant, staan twee berken. De berk die met klimop is begroeid is in slechte staat. Deze berk zal worden verwijderd. De andere berk krijgt meer ruimte en zal blijven bestaan.

4.12 Water

Om water als één van de principes voor de ruimtelijke ordening verder te ontwikkelen, heeft de Commissie Waterbeheer 21e eeuw doelstellingen geformuleerd om water prominenter in beeld te krijgen. Één van die doelstellingen is het uitvoeren van een 'Watertoets' bij alle ruimtelijke plannen en besluiten. Hiertoe dient de initiatiefnemer van een plan de waterbeheerder vroegtijdig bij de planvorming te betrekken. Het betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel is om te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De resultaten van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder worden verwoord in de waterparagraaf.

Het plan voorziet in een uitbreiding van het hoofdgebouw, grotendeels op een bestaande kelder. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het regenwater dient in de bodem te infiltreren. De extra

afvoer (toename van verhard oppervlak) is zo klein dat het in dit geval niet nodig is om extra berging aan te leggen. De verwachting is dat ter plaatse geen structurele verlaging van de grondwaterstand zal plaatsvinden.

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Juridische aspecten

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft gemeenten de plicht tot het opstellen van een bestemmingsplan. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast bieden zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet onder meer worden gedacht aan het afwijken met een omgevingsvergunning, wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Barneveld. Het uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar, dit is de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De plankaart heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De plankaart vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Dit plan is een wijzigingsplan van het bestemmingsplan Kootwijk-dorp 2002. Het ontwerp van het bestemmingsplan Kootwijk-dorp 2002 is vóór 1 januari 2010 ter inzage gelegd. Op grond van artikel 8.1.2 Bro mag dit plan daarom, in afwijking van de artikelen 1.2.3 en 1.2.4. Bro, worden vormgegeven, ingericht en beschikbaar gesteld op de wijze waarop het bestemmingsplan waarop de wijziging betrekking heeft, is vormgegeven, ingericht en beschikbaar gesteld.

Dit wijzigingsplan heeft uitsluitend betrekking op de plankaart. De voorschriften voor de bestemmingen "Horeca" en "Tuin" (opgenomen in bijlage 1) zoals deze zijn vastgesteld in het bestemmingsplan Kootwijk-dorp 2002 blijven overeenkomstig van toepassing.

Hoofdstuk 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Grondexploitatie

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen wat onder een bouwplan valt.

Dit plan maakt de uitbreiding van een hotel/restaurant mogelijk met 100 m². Volgens artikel 6.2.1 onder sub a van het Bro is een dergelijk bouwplan niet aangewezen als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid van de Wro. Voor dit plan behoeft derhalve geen exploitatieplan te worden opgesteld.

De kosten voor het opstellen van dit plan worden gedekt door het heffen van leges. Voor de kosten van tegemoetkoming in schade, bedoeld in artikel 6.1 van de Wro (planschade) is een afzonderlijke overeenkomst gesloten. Er zijn bij dit plan geen andere kosten die in een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst opgenomen moeten worden.

Hoofdstuk 7 OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het onderhavige plan betreft een wijziging ex artikel 3.6 Wro. Gelet op de omvang en de aard van de wijziging van het bestemmingsplan is afgezien van overleg met de verschillende instanties in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

7.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Om deze bestemmingsplanprocedure soepel en vlot te kunnen doorlopen is bepaald dat voor deze procedure geen inspraak wordt gevoerd. De redenen zij dat hier geen maatschappelijke belangen een rol spelen en dat het plan niet politiek gevoelig ligt. Bovendien draagt in deze procedure inspraak niet bij aan de kwaliteit en/of snellere doorlooptijd van het plan.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 11 november tot en met 22 december 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze naar voren te brengen. Tijdens deze zes weken is één zienswijze ingediend.

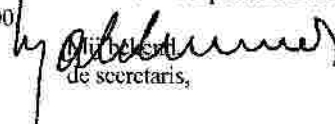
De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan. In de bijlage bij dit bestemmingsplan is de Nota Zienswijzen bijgevoegd.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 voorschriften bestemmingsplan Kootwijk-dorp 2002

VOORSCHRIFTEN, deel uitmakende van het bestemmingsplan Kootwijk-dorp 2002

Vastgesteld bij besluit van de raad van de
gemeente Barneveld van 24 september 2002,
nr 02-100


de secretaris,

INHOUD

HOOFDSTUK I	ALGEMENE BEPALINGEN	artikelen
Paragraaf 1	Begripsomschrijvingen	1
Paragraaf 2	Wijze van meten en berekenen	2
Paragraaf 3	Dubbeltelbepaling	3
Paragraaf 4	Verbindingsbepaling	4
HOOFDSTUK II	WOONDOELEINDEN	
	Wonen	5 t/m 8
HOOFDSTUK III	MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN	
Paragraaf 1	Maatschappelijke voorzieningen	9 t/m 12
Paragraaf 2	Erf bij maatschappelijke voorzieningen	13 t/m 15
Paragraaf 3	Nutsvoorzieningen	16 t/m 18
HOOFDSTUK IV	DOELEINDEN VAN DETAILHANDEL EN DIENSTVERLENING	
Paragraaf 1	Horeca	19 t/m 21
Paragraaf 2	Erf bij horeca	22 t/m 25
HOOFDSTUK V	AGRARISCHE DOELEINDEN	
	Agrarisch gebied	26 en 27
HOOFDSTUK VI	RECREATIEDOELEINDEN	
	Vakantiehuis	28 t/m 30
HOOFDSTUK VII	VERKEERSDOELEINDEN	
	Verkeersvoorziening	31 en 32
HOOFDSTUK VIII	OVERIGE DOELEINDEN	
Paragraaf 1	Tuin	33 t/m 37
Paragraaf 2	Groen	38 t/m 40
Paragraaf 3	Groensingel	41 en 42

HOOFDSTUK IX	GEBRUIK VAN GRONDEN EN OPSTALLEN	43 t/m 45
HOOFDSTUK X	VRIJSTELLING VAN VOORSCHRIFTEN	46
HOOFDSTUK XI	WIJZIGEN VAN HET PLAN	47 en 48
HOOFDSTUK XII	OVERGANGS-, STRAFRECHTELIJKE- EN SLOTBEPALINGEN	
Paragraaf 1	Overgangsbepalingen	49 t/m 54
Paragraaf 2	Strafrechtelijke bepaling	55
Paragraaf 3	Slotbepaling	56

HOOFDSTUK I

ALGEMENE BEPALINGEN

Paragraaf 1

Begripsomschrijvingen

Artikel 1

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. HET PLAN: dit bestemmingsplan, vervat in de plankaart en deze voorschriften;
- b. DE PLANKAART: de onder a bedoelde kaart;
- c. BOUWEN: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen en veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- d. BOUWWERK: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is; hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- e. GEBOUW: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- f. ANDER BOUWWERK: een bouwwerk geen gebouw zijnde;
- g. BEBOUWING: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- h. BESTEMMINGSVLAK: een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
- i. BESTEMMINGSGRENS: een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt tussen bestemmingsvlakken;
- j. HOOFDBOUWMASSA: een (deel van een) gebouw, dat vanwege zijn indeling en uiterlijke verschijningsvorm kennelijk als (het hoofdedeel van) een woning moet worden aangemerkt en waartoe eventuele uitbouwen en bijgebouwen niet worden gerekend;
- k. HOOFDBOUWMASSASTROOK: een gedeelte van gronden met de bestemming "Wonen" dat door middel van de aanduiding "Hoofdbouwmassastrook" op de plankaart is aangegeven en waarvan de begrenzing wordt gevormd door bestemmingsgrenzen en/of hoogtescheidingslijnen, waarbinnen een hoofdbouwmassa moet worden gesitueerd;
- l. CATEGORIEGRENS: een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt tussen delen van gronden met de bestemming "Wonen" waarvoor verschillende eisen gelden ten aanzien van het bouwen;
- m. BOUWMASSAGRENS: een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn die de grens vormt tussen delen van een bestemmingsvlak waarvoor een verschillend bebouwingspercentage en/of een verschillende (goot)hoogte van bebouwing geldt, zulks naar gelang de aanduidingen die aan weerszijden van deze lijn op de plankaart zijn aangegeven;
- n. BEBOUWINGSVLAK: een oppervlak van gronden omgrensd door een bebouwingsgrens;
- o. BEBOUWINGSGRENS: een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de omgrenzing vormt van gronden, waarop krachtens het plan bebouwing is toegestaan en die niet door het bouwen met gebouwen mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn of kunnen worden toegestaan;
- p. BEBOUWINGSPERCENTAGE: het in procenten uitgedrukte deel van de oppervlakte van een bestemmingsvlak, danwel van gronden met de bestemmingen "Wonen" – al dan niet voorzien van de aanduiding "Gestapelde woningen" – en "Tuin" die tot eenzelfde woning behoren min de oppervlakte van de oorspronkelijke woning, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
- q. OORSPRONKELIJKE WONING: de woning danwel gestapelde woning(en), waartoe tevens uitbouwen worden gerekend, zoals die is (zijn) gebouwd overeenkomstig de eerste bouwvergunning die daarvoor is verleend;
- r. UITBOUW: een aan een woning aangebouwd gebouw, dat als een uitbreiding van de woning is te beschouwen;

- s. **BIJGEBOUW:** een niet voor bewoning bestemd vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat een gebruikseenheid vormt met en dienstbaar is aan een woning, zoals een garage, huishoudelijke bergruimte of hobbyruimte, alsmede een carport;
- t. **VOORGEVEL:** de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel, die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;
- u. **PRAKTIJK- EN/OF KANTOORRUIMTE:** een niet voor bewoning bestemd vrijstaand of aangebouwd gebouw dat uitsluitend dienstbaar is aan een beroep, dat direct verband houdt met dienstverlening en/of handel, niet bestaande uit ambachtelijke activiteiten en/of detailhandelsactiviteiten, van een bewoner van de woning waarbij het gebouw behoort;
- v. **BEDRIJFSWONING:** een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming of het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;
- w. **ONDERKOMEN:** een voor verblijf geschikt - al dan niet aan zijn bestemming onttrokken - voer- en vaartuig, ark, caravan en livingvan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken;
- x. **DETAILHANDEL:** het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- y. **GROOTHANDEL:** het bedrijfsmatig te koop aanbieden waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, danwel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;
- z. **VAKANTIEHUIS:** een gebouw, geen stacaravan zijnde, al dan niet met vaste fundering, dat dient als recreatieverblijf, waarvan de gebruikers hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben;
- aa. **STACARAVAN:** een kampeermiddel in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen met een maximale oppervlakte van 50 m², dat mede gelet op de afmeting, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;
- bb. **SEKSIINRICHTING:** een terrein, gebouw, vaar- of voertuig waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichtingen worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

Paragraaf 2

Wijze van meten en berekenen

Artikel 2

Voor de toepassing van deze voorschriften worden de volgende maten gemeten en berekend als daarbij is vermeld:

- a. **DE OPPERVLAKTE VAN GEBOUWEN:** boven de begane grondvloeren, tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren;
- b. **DE GOOTHOOGTE VAN GEBOUWEN:** van de bovenkant van de goot, boeihoofd of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot de gemiddelde hoogte van het aan het gebouw aansluitende afgewerkte terrein;
- c. **DE HOOGTE VAN BOUWWERKEN:** van het hoogste punt van het bouwwerk tot de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein.

trappenhuizen, liftschachten, schoorstenen, vlaggenmasten, antennes en dergelijke niet meegerekend;

- d. DE INHOUD VAN GEBOUWEN: boven de begane grondvloeren, tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren en dakvlakken, met inbegrip van erkers en dakkapellen.
- e. DE AFSTAND TOT ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS: tussen de zijgevel van een hoofdbouwmassa en de zijdelingse perceelsgrens.

Paragraaf 3

Dubbeltelbepaling

Artikel 3

Om aan de in het plan vereiste maten te voldoen, komt geen grond in aanmerking die afkomstig is van een ander terrein, voor zover dat terrein daardoor niet meer aan die maten zou voldoen.

Paragraaf 4

Verbindingsbepaling

Artikel 4

Daar waar op de plankaart twee of meer bestemmingsvlakken of twee of meer bouwpercelen met de aanduiding "verbindingsteken" met elkaar zijn verbonden, worden deze voor de toepassing van de voorschriften als één bestemmingsvlak of als één bouwperceel aangemerkt.

HOOFDSTUK II

WOONDOELEINDEN

Wonen

Artikel 5

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen als "Wonen", zijn bestemd voor wonen. Daar waar de aanduiding "ondergrondse kegelbaan" is aangegeven, mogen de gronden tevens worden gebruikt voor een ondergrondse kegelbaan.

Artikel 6

1. Op of in de gronden als bedoeld in artikel 5, mogen uitsluitend woningen, niet zijnde gestapelde woningen, uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken die bij het wonen en bij tuinen behoren worden gebouwd.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid mag daar, waar de aanduiding "ondergrondse kegelbaan" is aangegeven, geen bebouwing worden opgericht.
3. Voor het bouwen van bebouwing als bedoeld in het eerste lid gelden de volgende eisen:
 - a. de hoofdbouwmassa van een woning mag uitsluitend worden gebouwd binnen een hoofdbouwmassastrook;
 - b. de voorgevel van een woning moet worden gesitueerd in de grens van een hoofdbouwmassastrook die naar de wegzijde is gekeerd;
 - c. ten aanzien van de elementen, die in de hierna volgende tabel zijn genoemd, moeten de eisen in acht worden genomen die blijken uit deze tabel behoren bij de wooncategorie, die op de plankaart in een bestemmingsvlak met inachtneming van eventuele categoriescheidingslijnen is aangeduid:

WOONCATEGORIE	I	II	III	IV	V
Maximum aantal woningen aaneen	1	1	2	2	–
Minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens in meters *)	3	3	3	3	1
Maximale goothoogte van een woning in meters	4	6	4	6	6
Bebouwingspercentage "Wonen" plus "Tuin" zonder vrijstelling	20	20	25	25	30
met vrijstelling	30	30	40	40	50

*) Afstand wordt gerekend vanaf de hoofdbouwmassa en is slechts te hanteren binnen eenzelfde hoofdbouwmassastrook, indien de hoofdbouwmassa's niet aaneen zijn gebouwd.

- d. de goothoogte van een uitbouw, van een bijgebouw en van een overkapping met een open constructie mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. van andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen met een open constructie, mag de

hoogte niet meer dan 2 m bedragen, behoudens pergola's, waarvan de hoogte niet meer dan 2,5 m en behoudens palen en masten, waarvan de hoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;

- f. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen op de gronden die bij eenzelfde woning behoren mag niet meer dan 45 m² bedragen, zulks onverminderd het bepaalde onder c van dit lid.
- g. In afwijking van het bepaalde onder f van dit lid mag daar waar de aanduiding "grotere oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan" is aangegeven, op gronden die bij eenzelfde woning behoren, de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen niet meer dan 150 m² bedragen.

Artikel 7

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 6 derde lid, onder b, ten behoeve van het situeren van de voorgevel van een woning tot ten hoogste 5 m uit de bedoelde grens van een hoofdbouwmassastrook, mits de leefbaarheid van de woonomgeving niet onevenredig worden aangetast.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 6 derde lid, onder c, ten behoeve van een kleinere afstand tussen de zijgevel van een hoofdbouwmassa en de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat een minimale afstand tussen de hoofdbouwmassa's moet zijn verzekerd, zoals die per wooncategorie volgt uit de tabel in artikel 6 derde lid, onder c.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 6 derde lid, onder c, ten behoeve van het verhogen van de goothoogte van 6 m, die maximaal bij wooncategorie V woningen is toegestaan, tot 8 m over een breedte van de bebouwing van maximaal 12 m, mits de leefbaarheid van de woonomgeving niet onevenredig wordt aangetast.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 6 derde lid, onder c, ten behoeve van het verhogen van het bebouwingspercentage tot een maximum, zoals dat per wooncategorie is aangegeven in de tabel als bedoeld in artikel 6, derde lid, onder c, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 6, derde lid, onder f, mits de leefbaarheid van de woonomgeving niet onevenredig wordt aangetast.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 6 eerste lid, en zonedig van het bepaalde in het derde lid, onder c, ten behoeve van het bouwen van een praktijk- en/of kantoorruimte, waarvan de goothoogte niet meer dan 3 m en de oppervlakte in totaal op de bij eenzelfde woning behorende gronden niet meer dan 60 m² mag bedragen.
6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 6 derde lid, onder f, ten behoeve van het vergroten van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen tot 60 m², zulks onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid, onder c, en mits de leefbaarheid van de woonomgeving niet onevenredig wordt aangetast.
7. Bij het verlenen van de vrijstelling, als bedoeld in het eerste tot en met het zesde lid, is de procedure van toepassing die is geregeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 8

Voor zover de gronden, als bedoeld in artikel 5, niet zijn bebouwd, mogen daarop uitsluitend tuinen en verhardingen worden aangelegd en mogen deze gronden uitsluitend als zodanig worden gebruikt.

HOOFDSTUK III

MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN

Paragraaf 1

Maatschappelijke voorzieningen

Artikel 9

1. De gronden die op de plankaart zijn aangewezen als "Maatschappelijke voorzieningen" zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen.
2. De gronden, als bedoeld in het eerste lid, mogen binnen eenzelfde bestemmingsvlak uitsluitend worden gebruikt voor die maatschappelijke voorzieningen, die hierna zijn vermeld bij de codes die in of bij dat vlak op de plankaart zijn aangegeven:

Codes	Maatschappelijke voorzieningen
(ke)	Kerk
(ve)	Verenigingsgebouw
(vv)	VVV

Artikel 10

1. Op of in de gronden, als bedoeld in artikel 9, mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd. Onder gebouwen zijn hier geen woningen begrepen.
2. Voor het bouwen gelden de volgende eisen:
 - a. het bebouwingspercentage is het percentage dat op de plankaart is aangegeven;
 - b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 - c. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan de goothoogte die ten hoogste voor gebouwen is toegestaan.

Artikel 11

Voor zover de gronden, als bedoeld in artikel 9, niet zijn bebouwd mogen daarop uitsluitend tuinen en/of verhardingen worden aangelegd en mogen deze gronden uitsluitend als tuinen en/of als erven worden gebruikt.

Artikel 12

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 10, tweede lid, ten behoeve van het gebruik van gronden en opstallen voor andere maatschappelijke voorzieningen, mits hierdoor geen gevolgen, dan wel overwegend gunstige gevolgen voor de functie van het omringende woongebied ontstaan.
2. Bij het verlenen van vrijstelling is de procedure van toepassing die is geregeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Paragraaf 2

Erf bij maatschappelijke voorzieningen

Artikel 13

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen als "Erf bij maatschappelijke voorzieningen" zijn bestemd voor erven die bij het aangrenzende maatschappelijke voorziening behoren.

Artikel 14

1. Op of in de gronden, als bedoeld in artikel 13, mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd die bij het aangrenzende maatschappelijke voorziening behoren.
2. Voor het bouwen gelden de volgende eisen:
 - a. het bebouwingspercentage is het percentage dat op de plankaart is aangegeven;
 - b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - c. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - d. de hoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 m bedragen.

Artikel 15

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 14, tweede lid onder b, tot een hoogte van 4 m.

Paragraaf 3

Nutsvoorziening

Artikel 16

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen als "Nutsvoorziening" zijn bestemd voor nutsvoorzieningen.

Artikel 17

1. Op of in de gronden, als bedoeld in artikel 16, mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Onder gebouwen zijn hier geen woningen begrepen.
2. Voor het bouwen gelden de volgende eisen:
 - a. de goothoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - b. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen, behoudens palen en masten, waarvan de hoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.

Artikel 18

Voor zover de gronden, als bedoeld in artikel 16, niet zijn bebouwd mogen daarop uitsluitend tuinen en/of verhardingen worden aangelegd en mogen deze gronden uitsluitend als zodanig worden gebruikt.

HOOFDSTUK IV

DOELEINDEN VAN DETAILHANDEL EN DIENSTVERLENING

Paragraaf 1

Horeca

Artikel 19

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen als "Horeca" zijn bestemd voor horeca.

Artikel 20

1. Op of in de gronden, als bedoeld in artikel 19, mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waaronder begrepen, indien aangeduid, een bedrijfswoning met bijgebouwen die daarbij horen.
2. Voor het bouwen gelden de volgende eisen:
 - a. het bebouwingspercentage is het percentage dat op de plankaart is aangegeven;
 - b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 - c. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan de goothoogte die voor gebouwen is toegestaan;
 - d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen die bij eenzelfde woning behoren mag niet meer dan 45 m² bedragen.

Artikel 21

Voor zover de gronden, als bedoeld in artikel 19, niet zijn bebouwd mogen daarop uitsluitend tuinen en verhardingen worden aangelegd en mogen deze gronden uitsluitend als tuinen en erven worden gebruikt.

Paragraaf 2

Erf bij horeca

Artikel 22

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen als "Erf bij horeca" zijn bestemd voor erven die bij het aangrenzende horecabedrijf behoren.

Artikel 23

1. Op of in de gronden, als bedoeld in artikel 22, mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd die bij het aangrenzende horecabedrijf behoren.
2. Voor het bouwen gelden de volgende eisen:
 - a. het bebouwingspercentage is het percentage dat op de plankaart is aangegeven;
 - b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - c. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - d. de hoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 m bedragen.

Artikel 24

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 23, tweede lid onder b, tot een hoogte van 4 m.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 23, tweede lid onder c, tot de goothoogte die op grond van artikel 20 tweede lid onder a ten hoogste voor gebouwen is toegestaan.

Artikel 25

Voor zover de gronden, als bedoeld in artikel 22, niet zijn bebouwd mogen daarop uitsluitend tuinen en verhardingen worden aangelegd en mogen deze gronden uitsluitend als tuinen en erven worden gebruikt.

HOOFDSTUK V AGRARISCHE DOELEINDEN

Agrarisch gebied

Artikel 26

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen als "Agrarisch gebied" zijn bestemd voor akkerbouw, weidebouw, tuinbouw, boomkwekerij en veehouderij.

Artikel 27

Op of in de gronden, als bedoeld in artikel 26, mag niet worden gebouwd.

HOOFDSTUK VI

RECREATIEDOELEINDEN

Vakantiehuis

Artikel 28

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor "Vakantiehuis" zijn bestemd voor recreatief verblijf in een vrijstaand vakantiehuis.

Artikel 29

Op of in de gronden, als bedoeld in artikel 28, is uitsluitend de volgende bebouwing toegestaan:

- a. per bestemmingsvlak één vakantiehuis met een maximale oppervlakte van 55 m², een maximale hoogte van 4,5 m en een maximale goothoogte van de 3 m;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een maximale hoogte van 3 m.

Artikel 30

Voor zover de gronden, als bedoeld in artikel 28, niet zijn bebouwd, mogen daarop uitsluitend tuinen en verhardingen worden aangelegd en mogen deze gronden uitsluitend als zodanig worden gebruikt.

HOOFDSTUK VII VERKEERSDOELEINDEN

Verkeersvoorzieningen

Artikel 31

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen als "Verkeersvoorzieningen" zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van voetgangers- en rijverkeer en parkeerplaatsen, voor speelplaatsen en voor groen.

Artikel 32

Op of in de gronden, als bedoeld in artikel 31, mogen uitsluitend bij verkeersvoorzieningen behorende andere bouwwerken worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer dan 2,5 m mag bedragen, behoudens speeltoestellen, waarvan de hoogte niet meer dan 4 m mag bedragen en behoudens ballanvangers, palen en masten, waarvan de hoogte niet meer dan 9 m mag bedragen.

HOOFDSTUK VIII

OVERIGE DOELEINDEN

Paragraaf 1

Tuin

Artikel 33

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen als "Tuin" zijn bestemd voor tuinen en verhardingen. Daar waar de aanduiding "ondergrondse kegelbaan" is aangegeven, mogen de gronden tevens worden gebruikt voor een ondergrondse kegelbaan.

Artikel 34

1. Op of in de gronden, als bedoeld in artikel 33, mogen uitsluitend bij tuinen behorende andere bouwwerken worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer dan 2 m mag bedragen, behoudens erf- of terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn waarvan de hoogte niet meer dan 1 m mag bedragen, behoudens pergola's waarvan de hoogte niet meer dan 2,5 m en behoudens palen en masten waarvan de hoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.
2. In afwijking van het bepaalde van het eerste lid mag daar, waar de aanduiding "ondergrondse kegelbaan" is aangegeven, geen bebouwing worden opgericht.

Artikel 35

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 34 eerste lid, voor zover betreft de maximale hoogte van 1 m tot een hoogte van ten hoogste 2 m.

Artikel 36

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 6, derde lid, onder a en b, en in artikel 34 eerste lid, ten behoeve van het bouwen van een gedeelte van de hoofdbouwmassa van een woning respectievelijk het uitbouwen van die hoofdbouwmassa, waarbij voldaan dient te worden aan de volgende voorwaarden en eisen:

- a. de geluidsbelasting van de gevels van de hoofdbouwmassa danwel van de uitbouw moet voldoen aan de Wet geluidhinder;
- b. de diepte van het gedeelte van de hoofdbouwmassa en van een uitbouw mag, loodrecht gemeten op de gevel waartegen wordt gebouwd niet meer dan 1,5 m bedragen;
- c. de afstand tussen de hoofdbouwmassa danwel de uitbouw en de daar tegenover liggende grens van een bestemming, als bedoeld in artikel 31 (Verkeersdoeleinden), moet ten minste 3,5 m bedragen;
- d. voor het bouwen gelden de eisen als bedoeld in artikel 6, derde lid, onder c en d.

Artikel 37

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 34 eerste lid ten behoeve van het bouwen van kleine bouwwerken, zoals een prieel, plantenkas, hondenkennel, volière of houtberging.
2. Voor het bouwen gelden de volgende eisen:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van kleine bouwwerken op gronden die bij eenzelfde woning behoren, als bedoeld in artikel 5, mag niet meer dan 10 m² bedragen;

- b. de goothoogte van gebouwen en de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen.

Paragraaf 2 Groen

Artikel 38

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen als "Groen" zijn bestemd voor groen en paden en daar waar op de plankaart de aanduiding "speelplaats" is aangegeven voor een speelplaats.

Artikel 39

1. Op of in de gronden, als bedoeld in artikel 38, mogen uitsluitend andere bouwwerken die bij groen behoren en palen en masten die bij groen en wegen behoren worden gebouwd.
2. De hoogte van de andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen, behoudens palen en masten, waarvan de hoogte niet meer dan 9 m mag bedragen.

Artikel 40

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 39 ten behoeve van het aanleggen van in- en uitritten om aangrenzende gebouwen en terreinen te kunnen bereiken en verlaten, van welke in- en uitritten de breedte niet meer dan 4 m mag bedragen.

Paragraaf 3 Groensingel

Artikel 41

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen als "Groensingel" zijn bestemd voor bomen en struikgewas.

Artikel 42

Op of in de gronden, als bedoeld in artikel 41, mag niet worden gebouwd, behoudens afrasteringen, waarvan de hoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

HOOFDSTUK IX

GEBRUIK VAN GRONDEN EN OPSTALLEN

Artikel 43

Het is verboden de gronden en opstallen die in het plan zijn begrepen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming, die in het plan aan deze gronden is gegeven en met hetgeen in deze voorschriften ten aanzien van het gebruik van deze gronden en opstallen is bepaald.

Artikel 44

Een verboden gebruik, als bedoeld in artikel 43, is in ieder geval het gebruik van onbebouwde gronden, gebouwen, vaar- en/of voertuigen:

- a. als staan- of ligplaats van onderkomens;
- b. voor het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer machines, voertuigen, en onderdelen daarvan, die aan hun gebruik zijn onttrokken;
- c. voor het opgeslagen hebben van gereede en onklare machines en voertuigen;
- d. als opslags-, stort- of bergplaats van andere dan onder c. genoemde, al of niet afgedankte voorwerpen, stoffen en produkten, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met de verwerkelijking van de bestemming of met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- e. een gebruik voor een seksinrichting.

Artikel 45

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 43, indien strikte toepassing hiervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 46

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan:
 - a. ten behoeve van het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, die niet voor bewoning zijn bestemd, zoals transformatorhuisjes, wachthuisjes en telefooncellen, waarvan de goothoogte niet meer dan 3 m en de inhoud niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 - b. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van de grens of de richting van wegen, parkoerstroken, paden, bermen en sloten en ligging van bebouwingsgrenzen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de werkelijke toestand van het terrein, die bij de uitmeting blijkt mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 10 m zijn;
 - c. ten behoeve van het bouwen in afwijking van de eisen ten aanzien van de afmetingen van de bebouwing, waaronder begrepen bebouwingspercentages, mits de afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten.
2. Een vrijstelling, als bedoeld in het eerste lid, kan niet worden verleend indien enig aangrenzend terrein of enige aangrenzende bebouwing in een toestand wordt gebracht, die strijdig is met het plan en/of indien op enig aangrenzend terrein de verwerkelijking van het plan wordt belemmerd en dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vrijstelling kan worden voorkomen.
3. Bij het verlenen van vrijstelling, als bedoeld in het eerste lid, aanhef, en onder a, is de procedure van toepassing die is geregeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 47

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien en voor zover dringende redenen die na het vaststellen van het plan te hunner kennis zijn gekomen hiertoe aanleiding geven en voor zover het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het gebied dat in het plan is begrepen niet wordt geschaad:
 - a. een bestemmingsgrens tussen twee bestemmingsvlakken zodanig te wijzigen, dat het kleinste bestemmingsvlak met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot;
 - b. een bebouwingsgrens zodanig te wijzigen, dat het bebouwingsvlak met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot.
2. Bij het wijzigen is de procedure van toepassing die is geregeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 48

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien en voor zover dringende redenen die na het vaststellen van het plan te hunner kennis zijn gekomen hiertoe aanleiding geven en voor zover het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in plan begrepen gebied niet wordt geschaad een bestemmingsgrens tussen twee bestemmingsvlakken zodanig te wijzigen, dat het kleinste bestemmingsvlak met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot.
2. Bij het wijzigen is de procedure van toepassing die is geregeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Paragraaf 1

Overgangsbepalingen

Artikel 49

Bouwwerken die ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het plan bestonden of in uitvoering waren of die na dat tijdstip zijn of mogen worden gebouwd met een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag vóór dat tijdstip is ingediend en die afwijken van het plan, mogen uitsluitend gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits het bouwwerk niet wordt vergroot, in de aard van het bouwwerk geen verandering wordt gebracht, tenzij deze in overeenstemming of meer in overeenstemming met het plan wordt gebracht, en geen andere afwijkingen van het plan ontstaan.

Artikel 50

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 49 ten behoeve van het vergroten van een bouwwerk - tenzij het bouwwerk reeds eerder krachtens een overgangsbepaling is vergroot -, mits:

- a. de vergroting niet meer dan 25% van de inhoud van het bouwwerk bedraagt zoals die inhoud was op het in artikel 49 bedoelde tijdstip;
- b. de vergroting plaatsvindt in directe aansluiting aan het bouwwerk.

Artikel 51

Een bouwwerk dat door een calamiteit is getroffen na het tijdstip gelegen twee jaren vóór het ter inzage leggen van het ontwerp van het plan en dat afweek van het plan, mag behoudens wanneer de gemeenteraad op het tijdstip van indienen van de aanvraag om bouwvergunning reeds tot onteigening heeft besloten, geheel worden vernieuwd of herbouwd, mits in zijn aard geen verandering wordt gebracht, tenzij deze in overeenstemming of meer in overeenstemming met het plan wordt gebracht en geen andere afwijkingen van het plan ontstaan en mits de aanvraag voor een bouwvergunning is ingediend binnen drie jaren nadat het bouwwerk door de calamiteit is getroffen.

Artikel 52

1. Het gebruik van gronden en opstallen dat afwijkt van dit bestemmingsplan mag worden voortgezet, indien en voor zover dat gebruik bestond op het tijdstip van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van dit bestemmingsplan.
2. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op afwijkend gebruik dat eveneens afwijkt van het bestemmingsplan dat voor het in het eerste lid genoemde tijdstip rechtskracht had en
 - a. burgemeester en wethouders, gelet op de duur van dat afwijkend gebruik, daarvan redelijkerwijs op de hoogte konden zijn en voor dat tijdstip kenbaar hebben gemaakt dat dat strijdig gebruik beëindigd dient te worden;
 - b. burgemeester en wethouders, gelet op de duur van dat afwijkend gebruik, daarvan redelijkerwijs nog niet op de hoogte konden zijn.

Artikel 53

1. Het is verboden het gebruik van gronden en opstellen die in het plan zijn begrepen, dat bestond ten tijde van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan en dat afwijkt van het plan, te veranderen. Dit verbod geldt niet indien de aard van het gebruik in overeenstemming of meer in overeenstemming met het plan wordt gebracht.
2. Het is verboden de omvang van het gebruik van gronden en opstellen die in het plan zijn begrepen, dat bestond ten tijde van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan en dat afwijkt van het plan, te vergroten.

Artikel 54

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 49, eerste lid, eerste volzin, en tweede lid, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmotige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Paragraaf 2

Strafrechtelijke bepaling

Artikel 55

Overtreding van het verbod, gesteld in artikel 43, juncto artikel 44, en artikel 53, eerste en tweede lid, van deze voorschriften is een strafbaar feit.

Paragraaf 3

Slotbepaling

Artikel 56

Het plan kan worden aangehaald als het bestemmingsplan Kootwijk-dorp 2002.

Bijlage 2 Nota Zienswijzen

Nota Zienswijzen wijzigingsplan De Brink I

Ten behoeve van uitbreiding van hotel/restaurant 't Hilletje wordt het wijzigingsplan De Brink I van het bestemmingsplan Kootwijk-dorp 2002 opgesteld. Van 11 november tot en met 22 december 2011 heeft het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen.

De volgende zienswijze is binnengekomen.

1.	S.M. van de Lindt De Brink 6 3775 KP Kootwijk	Datum ontvangst: 12-12-2011 Registratienummer: 512080 Datum dagtekening: 11-12-2011
a.	<i>Zienswijze:</i> De tuin van reclamant grenst direct aan de tuin van 't Hilletje en het woongedeelte van de woning bevindt zich op ongeveer 8 meter van de tuinbegrenzing. De invulling van het bouwplan is niet duidelijk. Onder meer is uit het wijzigingsplan niet duidelijk hoe hoog de aanbouw wordt. Wanneer een gebouw met twee verdiepingen boven de tuinbegrenzing zal uitkomen, wordt het vrije en groene uitzicht vanuit de woonkamer op de tuin ernstig aangetast. De aanbouw zal ramen hebben die direct inkijk in de woning tot gevolg zullen hebben. De privacy wordt flink aangetast, gelet op de korte afstand van de geplande aanbouw tot de woning. <i>Gemeentelijke reactie:</i> Het wijzigingsplan voorziet in vergroting van de oppervlakte van het huidige bouwvlak van 't Hilletje zoals is opgenomen in het bestemmingsplan Kootwijk-dorp 2002. Binnen dit bouwvlak geldt een maximale goothoogte van 4 meter. Wat de nokhoogte van de uitbreiding zal zijn hangt af van de dakhelling. Volgens het schetsontwerp van de architect krijgt de uitbreiding een nokhoogte van 8,20 meter. Dit is lager dan het bestaande gebouw. De uitbreiding is gebaseerd op de vormgeving van een schuur en heeft een eenvoudige kapvorm. De afstand tussen de woning nr. 6 en de perceelsgrens met 't Hilletje bedraagt 12 meter. Het vergrootte bouwvlak van 't Hilletje ligt op minimaal 4 meter afstand van de perceelsgrens. Het uitzicht van het perceel van nr. 6 op het erf van 't Hilletje zal veranderen, maar gelet op de afstand van 16 meter tussen de woning en de beoogde uitbreiding zal dit geen onevenredige invloed hebben op privacy en bezonning. De uitbreiding is stedenbouwkundig akkoord. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpplan.	
b.	<i>Zienswijze:</i> Onduidelijk is wat de gevolgen van uitbreiding van het restaurantgedeelte op de begane vloer zullen zijn. Als er een restaurantdeel komt zal dit een toename van geluidsoverlast betekenen, doordat gasten aan de achterkant naar buiten zullen gaan om te roken of met elkaar te praten. Ook is het mogelijk dat de huidige keuken naar achteren wordt geplaatst met risico's op geluid- en geuroverlast. Gelet op de korte afstand van de geplande aanbouw tot de woning zal de rust in het huis en de tuin worden verstoord. <i>Gemeentelijke reactie:</i> De beoogde uitbreiding van het gebouw is wenselijk om het restaurantgedeelte te vergroten. Daarnaast voorziet het schetsplan in het realiseren van twee hotelkamers op de verdieping in de aanbouw en in het samenvoegen van bestaande kleine hotelkamers. Zo blijft het aantal hotelkamers gelijk, maar wordt wel een kwaliteitsslag gemaakt. Aangezien het horecabedrijf reeds aanwezig is en als zodanig bestemd is, inclusief de bijbehorende tuin en erven, en het voorliggende wijzigingsplan niet ziet in een wijziging van het gebruik, is de zienswijze ongegrond. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpplan.	

c.	<i>Zienswijze:</i> Tot nu toe vindt de bedrijvigheid bij het restaurant vooral aan de voorkant plaats waar het terras en het restaurant zijn gevestigd. Reclamant ondervindt daarvan soms overlast, bijvoorbeeld door het geluid van een vol terras, de muziek van een feest, lawaaierige gasten bij wegrijdende auto's of door luidruchtige koks in de keuken die hard de radio hebben aanstaan. Door de verplaatsing van de bedrijvigheid naar de achterkant van het pand, vreest reclamant een ernstige toename van overlast van mensen, etensgeuren en autogeluiden tot zeker diep in de avond. Niet alleen zal de bedrijvigheid ineens aan de achterkant van het restaurant plaatsvinden, ook zal uitbreiding een toename zijn van overlast van parkeren, aankomende en vertrekkende bezoekers. In het plan wordt gesproken over een uitbreiding met zes parkeerplaatsen. De locatie van deze parkeerplaatsen wordt niet aangegeven. Reclamant vreest dat zij hiervan ook last kunnen krijgen indien de plaatsen zich in de buurt van hun tuin zullen bevinden (dat is nu al gedeeltelijk het geval). Er is nu al overlast met parkeren op De Brink, zeker in de zomer en weekends wanneer Kootwijk volstroomt met toeristen.
c.	<i>Gemeentelijke reactie:</i> Gelet op de mogelijkheden die het geldend bestemmingsplan biedt voor het perceel De Brink 5 is de voorliggende wijziging een kleine uitbreiding op de bouwmogelijkheden. De wijziging ziet niet op een wijziging in het gebruik. Het bestemmingsplan staat reeds een horecabedrijf toe. Hiermee gaan enige activiteiten gepaard. De voorliggende wijziging voorziet in het vergroten van het huidige bouwvlak, waardoor het bestaande pand uitgebreid kan worden en er meer restaurantgasten tegelijkertijd in het pand kunnen verblijven. Daarom worden er aan de voorzijde, langs De Brink, zes extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Gelet op deze ligging aan de voorzijde zal naar verwachting geluidsoverlast minimaal zijn. De parkeerproblematiek in Kootwijk is bekend bij de gemeente. Deze problematiek staat echter los van het voorliggende wijzigingsplan. Ten behoeve van de uitbreiding van het gebouw zal de ondernemer extra parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpplan.
d.	<i>Zienswijze:</i> In het wijzigingsplan worden verschillende maten voor de uitbreiding genoemd. Eerst wordt gesproken over een uitbreiding van 100 m². Vervolgens wordt in paragraaf 2.2 gesproken over vergroting van het bestemmingsvlak Horeca met 35 m² en verkleining van het bestemmingsvlak Tuin met minder dan 10%. Wij begrijpen deze redenering niet. Het lijkt er in ieder geval op dat de bestemming Tuin met meer dan 10% verandert, immers de uitbreiding van 100 m² vindt geheel in het gebied plaats dat nu een rustige tuin is.
d.	<i>Gemeentelijke reactie:</i> Het schetsplan voorziet in een uitbreiding van het gebouw met 100 m². Een deel van deze uitbreiding (betreffende 65 m²) past binnen het huidige bouwvlak zoals is opgenomen in het bestemmingsplan Kootwijk-dorp 2002. Een deel van 35 m² valt buiten het huidige bouwvlak, waardoor een wijziging van het bestemmingsplan nodig is. Het huidige bouwvlak wordt dus met 35 m² vergroot, ten koste van het vlak van de bestemming Tuin dat met 35 m² wordt verkleind. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpplan.