

Zienswijzennotitie en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan Steenenkamer

Gemeente Voorst

## **1. Inleiding**

Vanaf 3 oktober 2013 heeft voor een periode van zes weken het ontwerp van het bestemmingsplan Steenenkamer ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan heeft betrekking op Steenenkamer en het gebied ten westen hiervan tot aan De Ziele. De geldende bestemmingsplannen worden geactualiseerd en gedigitaliseerd. Het nieuwe plan biedt een actueel planologisch juridisch kader, dat grotendeels voorziet in het opnieuw vastleggen van de bestaande situatie.

De terinzagelegging van de stukken is bekendgemaakt in huis-aan-huis-blad "Het Voorster Nieuws" en in de Staatscourant van 2 oktober 2013. Tijdens de inzagetermijn is iedereen in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad van Voorst.

Gedurende de inzagetermijn zijn 22 zienswijzen naar voren gebracht. Eén zienswijze is weer ingetrokken. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Hoofdstuk 3 gaat in op de wijzigingen die naar aanleiding van de zienswijzen worden doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan. Ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

## 2. Zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. In verband met de verplichting tot anonimisering op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens, zijn de NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) van de betrokkenen niet vermeld in de zienswijzennotitie.

<b>Zienswijze 1 (2013-42659)</b>		
	<b>Zienswijze</b>	<b>Reactie</b>
1	Vanwege grote vraag naar volkstuinen wordt verzocht twee agrarische percelen nabij de bestaande volkstuinen tussen de Dahliastraat, spoorbaan en Rijksstraatweg te bestemmen als Recreatie-Volkstuin, met de mogelijkheid om (mede)gebruik als grasland/bouwland te behouden.	Het geldende bestemmingsplan staat toe dat de betreffende percelen -naast agrarisch gebruik- voor volkstuinen ingericht kunnen worden. Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren deze mogelijkheden in het nu liggende bestemmingsplan (opnieuw) op te nemen. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

<b>Zienswijze 2 (2013-43296)</b>		
	<b>Zienswijze</b>	<b>Reactie</b>
1	Een deel van de bestemming Groen tussen de Rijksstraatweg en Rozenhofstraat 22 is particulier bezit en in gebruik als erf. Wel is het de bedoeling dit groen en dicht te laten.	De bestemming Groen maakt geen onderscheid tussen openbaar groen en particulier bezit; het gaat om de feitelijke inrichting van de gronden. In het geldende bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als gebied voor behoud, beheer en/of herstel van natuurlijke waarden. Uit ruimtelijk oogpunt is het wenselijk dat de huidige groene inrichting in stand wordt gehouden en hier bijvoorbeeld geen gebouwen en/of schuttingen worden gerealiseerd. Het is dan ook niet wenselijk de gronden als erf bij de woning te bestemmen. Overigens sluit het handhaven van de groenbestemming (waaronder begrepen afschermdende beplanting) aan bij de bedoelingen van reclamant om de gronden groen en dicht te laten.
2	Het straatje tussen Rozenhofstraat 22 en Korte Ennestraat 3 is geen particulier bezit, maar openbare weg.	Hier is inderdaad sprake van een openbare weg. Bij vaststelling wordt de bestemming aangepast naar Verkeer-Verblijfsgebied.

<b>Zienswijze 3 (2013-43599)</b>		
	<b>Zienswijze</b>	<b>Reactie</b>
1	Het perceel naast de woning Westerstraat 3 is in eigendom bij deze woning. Op het perceel staat onder ander een vergunningvrij schuurtje. Verzocht wordt de bestemming Agrarisch-2 te wijzigen in Wonen-1.	Het perceel is in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte aangemerkt als perceel dat niet bij één van de naastgelegen woningen behoort. De bestemming wordt aangepast naar Wonen-1 met aanduiding erf en tuin.

<b>Zienswijze 4 (2013-43571)</b>		
	<b>Zienswijze</b>	<b>Reactie</b>
1	Tussen Korte Ennestraat 3 en Rozenhofstraat 22 ligt een openbare weg, die gedeeltelijk nog zo in gebruik is en deels als tuin wordt	Hier is inderdaad sprake van een openbare weg. Bij vaststelling wordt de bestemming aangepast naar Verkeer-Verblijfsgebied,

gebruikt. Wens is dat de openbare weg zijn functie behoud.	waarbinnen behalve de weg onder meer ook groenvoorzieningen vallen.
--	---

<b>Zienswijze 5 (2013-43573)</b>	
<b>Zienswijze</b>	<b>Reactie</b>
1 Er zijn plannen voor onder andere realisatie van een warmte-terug-win-installatie, speeltuin en terras bij Bowling De Worp. Verzocht wordt het bouwvlak aan de zuidoostzijde en de noordzijde uit te breiden, waarbij het bouwvlak vierkant van vorm wordt.	Het betreft hier een actualisatieplan, waarin de bestaande situatie opnieuw wordt vastgelegd en in principe geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Voorkomen dient te worden dat meenemen van (individuele) ontwikkelingen de procedure van het actualisatieplan frustreert. Daarbij is in dit geval sprake van een gevoelige locatie, waarbij het wenselijk is vooraf helderheid te hebben over de wijze waarop de gevraagde bouwmogelijkheden gebruikt gaan worden. Aan de hand van de uiteindelijke invulling, dient ook de uitvoerbaarheid hiervan onderzocht te worden (zie in dit kader ook zienswijze 16, punt 2). Op dit moment bestaat onvoldoende duidelijkheid over de uitbreidingsplannen om de uitvoerbaarheid op een juiste manier te kunnen beoordelen. Opgemerkt wordt dat voor de aanleg van een speeltuin en terras in beginsel geen uitbreiding van het bouwvlak nodig is; dit kan ook buiten het bouwvlak plaatsvinden. De gemeente staat op voorhand niet onwelwillend tegenover het uitbreiden van de bouwmogelijkheden op het perceel. Op basis van een nader uitgewerkt en onderbouwd plan kan worden afgewogen of hieraan in een afzonderlijke procedure planologische medewerking wordt verleend.
2 Op het perceel is een bedrijfswoning aanwezig. In het ontwerpplan is dit niet opgenomen.	De bestaande bedrijfswoning is ten onrechte niet in het bestemmingsplan opgenomen. Het plan wordt op dit punt aangepast.

<b>Zienswijze 6 (2013-43760)</b>	
<b>Zienswijze</b>	<b>Reactie</b>
1 Bij het perceel Warmoezenierstraat 5 is een dubbele erfgrens opgenomen. Dit is onjuist. Het eigendom ligt tot aan de straat, exclusief 0,5 m berm.	De bestemmingsgrens (Wonen-1) is ter plekke gelijk aan de eigendomsgrens. Binnen deze bestemming wordt buiten het bouwvlak voor de woning onderscheid gemaakt tussen de aanduidingen 'erf' en 'tuin'. Dit heeft geen betrekking op de eigendomssituatie, maar regelt een onderscheid in bouwmogelijkheden tussen gronden die vóór de voorgevel van de woning liggen en gronden die hierachter liggen. Van een dubbele erfgrens is geen sprake.
2 Een stenen schuur van 50 m <sup>2</sup> en twee agrarische loodsen met een gezamenlijke oppervlakte van 535 m <sup>2</sup> zijn niet op de kaart weergegeven. De diverse gebouwen zijn in het verleden wel op kaarten weergegeven als zijnde aanwezig.	Als hulpmiddel voor de bestemmingsplankaart is als ondergrond gebruik gemaakt van de grootschalige basiskaart Nederland (GBKN). Wat betreft bebouwing is dit hulpmiddel niet volledig en zijn niet alle aanwezige gebouwen opgenomen. Met oog op de juridische status

	<p>van de informatie die afleesbaar is op de bestemmingsplankaart maakt dit geen verschil. Binnen de aanduidingen 'bouwvlak' en 'erf' is een gezamenlijke oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> aan overige gebouwen toegestaan, dan wel de bestaande oppervlakte indien dit meer bedraagt (vervangende bouwregel). Het gaat hierbij om bebouwing waarvoor reeds een bouwvergunning c.q. omgevingsvergunning is verleend en bebouwing die aanwezig is ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, voor zover niet in strijd met het tot dat moment geldende plan (waaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan).</p> <p>Naar aanleiding van de zienswijze is een recentere versie van de GBKN opgenomen, waarop ook de betreffende gebouwen zijn weergegeven. Zoals hierboven aangegeven houdt dit niet per definitie in dat in juridische zin sprake is van bestaande bebouwing.</p>
--	--

<b>Zienswijze 7 (2013-44376)</b>		
	<b>Zienswijze</b>	
	<b>Reactie</b>	
1	<p>Een deel van de Twelloseweg heeft een dubbelbestemming voor behoud en bescherming van cultuurhistorische waarden. De regeling voor aan huis verbonden beroepen staat hiermee op gespannen voet, omdat dit leidt tot aantasting van de waarden en het beeldbepalende karakter.</p>	<p>In algemene zin wordt de mogelijkheid voor aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven als passend gezien binnen de woonbestemming, rekening houdend met de voorwaarden die het plan hieraan stelt. In de begripsbepalingen is hierbij opgenomen dat een ruimtelijke uitstraling behouden blijft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hiermee wordt voldoende gewaarborgd dat een dergelijk beroep of bedrijf niet leidt tot (onevenredige) aantasting van het beeldbepalende karakter en de cultuurhistorische waarden van de Twelloseweg. Overigens richt de zienswijze zich met name op het buurperceel van reclamant, waarop de aangehaalde dubbelbestemming niet van toepassing is.</p>

<b>Zienswijze 8 (2013-44571)</b>		
	<b>Zienswijze</b>	
	<b>Reactie</b>	
1	<p>In het geldende bestemmingsplan voor Steenenkamer bestaat de mogelijkheid kassen af te breken om op dezelfde plaats ruimte te maken voor woningen. In het ontwerpbestemmingsplan is een gebied uit het plan gelicht, om met een aparte procedure in ruil voor de sloop van kassen woningen te kunnen bouwen, ook aan de overzijde van de weg op open grond. Het is niet nodig dit stuk grond bij dit aparte plan te betrekken om hier de bouw van een woning mogelijk te maken. Op de locatie van de kassen is voldoende ruimte. Op andere open ruimten wordt ook</p>	<p>Op de bedoelde locatie is sprake van een ontwikkeling. Om te voorkomen dat deze ontwikkeling leidt tot frustratie van het actualisatieplan voor Steenenkamer, is ervoor gekozen de locatie buiten de contouren van onderliggend bestemmingsplan te laten. Afwegingen ten aanzien van de ontwikkeling maken onderdeel uit van een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure op aanvraag. Inhoudelijke bezwaren kunnen in het kader van die procedure naar voren worden gebracht en zullen op dat moment inhoudelijk worden beoordeeld en afgewogen.</p>

	geen woningbouw toegestaan.	
--	-----------------------------	--

<b>Zienswijze 9 (2013-44656)</b>		
	<b>Zienswijze</b>	<b>Reactie</b>
1	Een deel van het erf bij de woning aan de Langestraat 6 is bestemd voor Agrarisch-2. Bouw- en gebruiksmogelijkheden worden daardoor beperkt. Verzocht wordt de bestemming te wijzigen naar Wonen-1 met de aanduiding 'erf'.	Het perceel is in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte aangemerkt als perceel dat niet bij één van de naastgelegen woningen behoort. De bestemming wordt aangepast naar Wonen-1 met aanduiding erf.

<b>Zienswijze 10 (2013-44661)</b>		
	<b>Zienswijze</b>	<b>Reactie</b>
1	Het oostelijke deel van het perceel bij de woning Bongerdstraat 13 is bestemd als Agrarisch-2. De gebruiksmogelijkheden worden daardoor beperkt. Verzocht wordt dit deel dezelfde bestemming te geven als het westelijke deel van het perceel.	Het perceel is in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte aangemerkt als perceel dat niet bij één van de naastgelegen woningen behoort. De bestemming wordt aangepast naar Wonen-1 met aanduiding erf.

<b>Zienswijze 11 (2013-44773)</b>		
	<b>Zienswijze</b>	<b>Reactie</b>
1	Verzocht wordt de bestemming Agrarisch-2 van een perceel aan de Warmoezenierstraat te wijzigen naar Wonen-1. Het perceel wordt niet meer bedrijfsmatig (agrarisch) gebruikt. Bij eventuele verkoop aan één van de burens biedt deze bestemming meer mogelijkheden.	Het bestemmingsplan maakt onderscheid tussen de twee bestemmingen om de waarde van de tussenliggende weilandjes binnen de opbouw van Steenkamer te benadrukken. Wat betreft gebruiksmogelijkheden komen de bestemmingen overeen, behoudens de gebruiks- en bouwmogelijkheden voor wonen. Uit ruimtelijk oogpunt is behoud van de open ruimten wenselijk. Aanpassen van de bestemming naar Wonen-1 om genoemde reden zou inhouden dat dit voor elk van de percelen zou moeten plaatsvinden die bestemd zijn voor Agrarisch-2. Gelet op het doel van het onderscheid tussen de bestemmingen Agrarisch-2 en Wonen-1 is dit niet wenselijk. Om te voorkomen dat gronden niet gebruikt kunnen worden ten behoeve van de woonfunctie als deze bijvoorbeeld door burens worden aangekocht, wordt de bestemmingsomschrijving wel aangevuld met het gebruik als (moes)tuin en parkeren ten behoeve van wonen. Het perceel kan dan wel bij de woning worden gebruikt, maar hierop kan -behoudens schuilgelegenheden voor dieren en andere bouwwerken- niet worden gebouwd.

<b>Zienswijze 12 (2013-44851 + 2013-45507)</b>		
	<b>Zienswijze</b>	<b>Reactie</b>
1	Reclamant bestrijdt het totale bestemmingsplan, zowel de juistheid van kaart als voorschriften en acht het bestemmingsplan tegen hem onrechtmatig en	Niet wordt ingezien waar in deze procedure sprake is geweest van een onrechtmatige totstandkoming van het voorliggende bestemmingsplan en strijd met een juiste

	in strijd met een juiste ruimtelijke ordening.	ruimtelijke ordening.
2	<p>Reeds enkele jaren is een verzoek om planschade in behandeling ten aanzien van gronden van reclamant. Planschade dient te worden uitgekeerd, waarbij reclamant mogelijkheden ziet deze gedeeltelijk in natura (via planherziening) te laten compenseren. Reclamant wenst de regeling zoals die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen niet te ruilen voor het aan hem toekomende planschadebedrag te vermeerderen met de leges die hij heeft voldaan en die rente die intussen is verschenen. Een juiste wijze van (met name ambtelijk) handelen blokkeert dit bestemmingsplan nu dit met een ander doel in procedure is gebracht dan waartoe dit wettelijk bedoeld is.</p>	<p>Het voorliggende plan biedt een actueel planologisch juridisch kader. Daarbij krijgen de betreffende gronden van reclamant de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden die overeen komen met de voormalige maximale mogelijkheden (bestemmingsplan "Steenenkamer" uit 1974). Hiermee wordt voor reclamant de ontstane planschade in natura gecompenseerd. Al enkele jaren vindt hierover contact plaats met reclamant. Daarnaast wordt met reclamant en een gegadigde gesproken over een nieuwe regeling. Reclamant heeft verzocht om deze gegadigde in het overleg te betrekken. De gegadigde heeft een betrokkenheid waar het gaat over een planologische regeling die zijn (schets)plannen zal moeten gaan faciliteren. Deze plannen zijn op dit moment evenwel onvoldoende concreet om 'mee te nemen' in het voorliggende bestemmingsplan. Er wordt (door externen) een onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van die plannen/de beoogde nieuwe invulling. De gemeente is daarin geen opdrachtgever. Samen met andere aspecten die nog nader zullen moeten worden bekeken, kunnen de resultaten daarvan input zijn voor een nieuwe regeling in een aparte bestemmingsplanprocedure.</p>
3	<p>Er is een gegadigde die belangstelling heeft om het terrein (eventueel gedeeltelijk) in te vullen. Uit tweede hand begrijpt reclamant dat, buiten hem om, gesproken wordt over diverse varianten, beperkingen en gemeentelijke wensen voor de invulling. Aan reclamant zijn de inhoudelijke kanten van de besprekingen niet voorgelegd. Kennelijk is met derden, niet zijnde rechthebbenden, gekomen tot een idee over feitelijke invulling onder diverse voorwaarden, zonder dat de gemeente zich afvraagt of op zichzelf een zodanig bestemmingsplan wel gerealiseerd kan worden.</p>	<p>Zie hiervoor ook de reactie onder punt 2. De gegadigde is op verzoek van reclamant betrokken bij gesprekken over toekomstige invulling van de locatie. Onderzocht wordt op welke wijze en onder welke voorwaarden tot een nieuwe planologische regeling kan worden gekomen voor het terrein. In samenhang met dit onderzoek wordt ook de uitvoerbaarheid van de plannen nader onderzocht.</p>
4	<p>Planschade zou verrekend zijn met werkzaamheden van ambtenaren in relatie tot het ontwerpbestemmingsplan. De wet staat dit niet toe.</p>	<p>Van het verrekenen van werkzaamheden van ambtenaren in relatie tot planschade is geen sprake.</p>

<b>Zienswijze 13 (2013-44853)</b>		
	<b>Zienswijze</b>	<b>Reactie</b>
1	<p>Een deel van het erf bij de woning aan de Warmoezenierstraat 10 is bestemd voor Agrarisch-2. Bouw- en gebruiksmogelijkheden worden daardoor beperkt. Verzocht wordt de bestemming te wijzigen naar Wonen-1 met de aanduiding 'erf'.</p>	<p>Het betreffende perceel ligt niet naast, maar tegenover de bijbehorende woning. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het om die reden niet mogelijk hier gebouwen bij de woning op te richten, anders dan schuilgelegenheden voor dieren. De bestemming Agrarisch-2 biedt in dit opzicht geen beperking in bouwmogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.</p>

	<p>Met oog op de stedenbouwkundige opzet van het buurtschap is het niet wenselijk hier bouwmogelijkheden te creëren, door het opnemen van de bestemming Wonen-1 met aanduiding 'erf'. Zoals ook verwoord in de reactie op zienswijze 11, komen de beide bestemmingen wat betreft gebruiksmogelijkheden overeen. Wel ontbreekt binnen de bestemming Agrarisch-2 de mogelijkheid deze grond als tuin bij de woning te gebruiken, zoals in dit geval feitelijk ook gebeurt. Ook parkeren ten behoeve van het wonen is niet mogelijk en vormt daarmee een beperking ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan. Dit gebruik wordt binnen de bestemming Agrarisch-2 alsnog in de bestemmingsomschrijving opgenomen. De gebruiksmogelijkheden voor het betreffende perceel komen hiermee overeen met de gebruiksmogelijkheden die reclamant hier op basis van het geldende plan heeft.</p>
--	--

<b>Zienswijze 14 (2013-44905)</b>		
	<b>Zienswijze</b>	
	<b>Reactie</b>	
1	<p>Aan de voorzijde van de woning aan de Bongerdstraat 13 is een (in eigendom zijnde) strook grond van circa 1 m ingericht als tuin. In het verleden is beoordeeld dat de tuin niet in strijd is met het geldende bestemmingsplan. In het ontwerpplan is hier een verkeersbestemming opgenomen. Verzocht wordt het plan zodanig aan te passen dat de grondstrook aan de voorzijde van de woning als tuin bestemd blijft.</p>	<p>De tuingrond aan de voorzijde van de woning is in eigendom van reclamant en niet ingericht als openbaar groen/berm. Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast, door ter plekke van de tuin de bestemming Wonen-1 met aanduiding 'tuin' op te nemen.</p>

<b>Zienswijze 15 (2013-44907)</b>		
	<b>Zienswijze</b>	
	<b>Reactie</b>	
1	<p>De ontsluiting (eigen weg) van het perceel Ennestraat 46 op de Zuiderstraat is niet in het bestemmingsplan weergegeven. Verzocht wordt de bestaande uitrit op te nemen op de plankaart.</p>	<p>De bestemming Agrarisch-1 staat bij de bestemming horende voorzieningen toe, waaronder verhardingen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen. De ontsluiting van woningen valt hier echter niet binnen. De doeleindenomschrijving zal op dit punt worden aangevuld, zodat ook (verharde) ontsluitingen ten behoeve van naastgelegen percelen is toegestaan. Op de plankaart leidt dit niet tot aanpassingen. Opgemerkt wordt dat de (daadwerkelijke) ontsluiting op openbaar terrein niet in het bestemmingsplan wordt geregeld, maar via een omgevingsvergunning voor aanleg van een uitrit. Ten tijde van het indienen van de zienswijze was deze vergunning voor de bedoelde uitrit (nog) niet aangevraagd en verleend.</p>
2	<p>De schuur bij de woning heeft niet dezelfde bestemming als de woning.</p>	<p>De schuur is in 2010 met een ontheffing van het bestemmingsplan buiten het bouwvlak mogelijk gemaakt. Deze ontheffing is niet</p>



	doorvertaald in het ontwerpbestemmingsplan. Bij vaststelling wordt het bestemmingsvlak alsnog uitgebreid zodat de schuur binnen de bestemming Wonen-3 komt te liggen.
--	---

<b>Zienschwizje 16 (2013-45410)</b>		
<b>Zienschwizje</b>	<b>Reactie</b>	
1	<p>Uit stukken van de gemeente Deventer blijkt dat ter plekke van het volkstuintencomplex tussen de Korte Ennestraat en Rijksstraatweg op termijn mogelijk een parkeerterrein gerealiseerd wordt. Hoewel dit nog niet concreet is, wordt zorg uitgesproken over mogelijke invloed op het landelijke karakter van Steenenkamer en gevolgen van de verkeersstromen.</p>	<p>Plannen zijn op dit moment niet concreet. Mocht dit in de toekomst veranderen, dan zal aan plannen voor herontwikkeling van het volkstuintencomplex niet eerder planologische medewerking worden verleend dan dat invloed hiervan op (onder andere) landschap en verkeersstromen nadrukkelijk is onderzocht en afgewogen.</p>
2	<p>Bowling De Worp wil terug naar de oude grandeur van de Buitensociëteit. Uitbreiding van activiteiten (onder andere terras en speeltuin) gaan volgens vertegenwoordigers van het bowlingcentrum ten koste van de parkeergelegenheid. Op grond van het bestemmingsplan moet voor activiteiten op eigen terrein voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid. Verzocht wordt bij het beoordelen van zienschwizje 5 rekening te houden met invloed van een uitbreiding op omwonenden, in het bijzonder eventuele verkeersoverlast op piekuren.</p>	<p>Bestaande parkeervoorzieningen kunnen niet zomaar worden opgeheven, zonder dat hiervoor een alternatief bestaat. Zoals ook in de reactie op zienschwizje 5 is weergegeven, wordt pas planologische medewerking aan uitbreiding van gebouwen verleend als blijkt dat dit uitvoerbaar is. Onder andere de verkeerssituatie wordt hierbij beoordeeld. De betreffende uitbreiding wordt in onderliggend bestemmingsplan niet meegenomen.</p>
3	<p>Verzocht wordt bij toekomstige ontwikkelingen van de betreffende percelen de belangen van omwonenden mee te nemen in besluitvorming om een goed woon- en leefklimaat in Steenenkamer in stand te houden.</p>	<p>Wanneer besluitvorming plaatsvindt over eventuele ontwikkelingen, worden gevolgen hiervan op de omgeving afgewogen. Ten aanzien van besluiten (omgevingsvergunning, bestemmingsplan) staat daarnaast ook altijd de mogelijkheid open voor (onder andere) omwonenden om hierop te reageren.</p>

<b>Zienschwizje 17 (2013-45501)</b>		
<b>Zienschwizje</b>	<b>Reactie</b>	
1	<p>De landbouwschuur op de grens met het perceel Zuiderstraat 2A ligt niet in een bouwvlak.</p>	<p>De bij het bedrijf aan de Zuiderstraat 4 behorende schuur wordt alsnog voorzien van een bouwvlak, dat met een relatieteken gekoppeld wordt aan het reeds opgenomen bouwvlak van het bedrijf.</p>
2	<p>Het bestemmingsplan biedt geen voorwaarden waaronder agrarische bedrijven kunnen uitbreiden. Voldoende opslagruimte voor gewassen en machines is onmisbaar.</p>	<p>In tegenstelling tot het bestemmingsplan Buitengebied, kent onderliggend plan geen wijzigingsbevoegdheid waarmee het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden medewerking kunnen verlenen aan het vergroten van een agrarisch bouwvlak. Met oog op eventuele toekomstige ontwikkelingen wordt het plan op dit punt aangepast, door (alsnog) een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.</p>
3	<p>De landschapsontsierende schuur op het perceel Zuiderstraat 6 kan niet in dezelfde grootte worden vervangen, waardoor deze</p>	<p>Tijdens gesprekken is aangegeven dat met de zienschwizje bedoeld wordt de schuur te betrekken en bestemmen bij het agrarische</p>

<p>waarschijnlijk altijd zo zal blijven bestaan. Mogelijk kan deze de bestemming agrarisch verkrijgen.</p>	<p>bedrijf aan de Zuiderstraat 4. De afstand tussen dit bedrijf en de (burger)woning waar de schuur op dit moment bij hoort is in de huidige situatie kleiner dan de afstandeisen die het Activiteitenbesluit hieraan stelt. De bestaande situatie kan op grond van het overgangsrecht uit het Activiteitenbesluit worden voortgezet, maar deze afstand kan niet worden verkleind. Het bestemmen van de schuur ten behoeve van het agrarische bedrijf is alleen uitvoerbaar indien de burgerwoning daarbij wordt bestemd als (tweede) agrarische bedrijfswoning. Uit gesprekken met reclamant is gebleken dat de schuur deels al gebruikt wordt ten behoeve van het bedrijf. De eigenaar van de woning maakt deel uit van de maatschap en is betrokken in de bedrijfsvoering. In planologisch opzicht bestaan om die reden geen bezwaren de bestemming Wonen van het perceel te wijzigen in de bestemming Agrarisch, waarbij woning en schuur onderdeel vormen van het agrarische bouwvlak van het bedrijf aan de Zuiderstraat 4. De grens van het bouwvlak wordt daarbij afgestemd op de bestaande bebouwing en de aanduiding 'glastuinbouw' komt te vervallen. Toekomstige herbouw van de landschapontsierende schuur in gelijke omvang is daarmee ook mogelijk.</p>
--	--

<b>Zienswijze 18 (2013-45419)</b>		
	<b>Zienswijze</b>	<b>Reactie</b>
1	<p>De woning aan de Warmoezenierstraat 6 is aangemerkt als één van de karakteristieke tuinderswoningen waarvan behoud van de hoofdvorm van belang is. De woning is in bouwkundig slechte staat. Verwacht wordt dat de woning over niet al te lange tijd te koop wordt aangeboden. Het is de vraag of een koper te vinden is die de woning wil herstellen; sloop en nieuwbouw ligt meer voor de hand. Als het nieuwe bestemmingsplan dit tegenhoudt, wordt de woning misschien onverkoopbaar of heeft dit negatieve invloed op de verkoopprijs. Gevraagd wordt of het huis uitgezonderd kan worden van de regeling op het behoud van de hoofdvorm.</p>	<p>De dubbelbestemming geeft aan dat ontwikkelingen geen onevenredige invloed mogen hebben op de beschreven waarden. Indien de woning bouwkundig 'af' is, zal deze regeling sloop uiteindelijk niet in de weg staan als dat de enige oplossing is voor een goede woonsituatie. Wel kunnen bij herbouw dan nadere eisen aan het ontwerp gesteld worden. Hierbij wordt opgemerkt dat de situering en contour van het bouwvlak (langgerekt aan de weg, gelijk aan het geldende bestemmingsplan) en onder andere bepalingen uit de welstandsnota ook al richting geven aan de hoofdvorm indien sprake is van vervangende nieuwbouw. Om die reden mag verondersteld worden dat de eventuele negatieve invloed van de dubbelbestemming beperkt is. Gezien het belang van behoud van karakteristieke waarden van het gebied, is het niet wenselijk de dubbelbestemming op voorhand te laten vervallen.</p>

<b>Zienswijze 19 (2013-45422)</b>		
	<b>Zienswijze</b>	<b>Reactie</b>
1	<p>In de toelichting wordt aangegeven dat</p>	<p>De tekst uit de toelichting is met name gericht</p>

	bewoners parkeergelegenheid op eigen erf moeten realiseren. Dit is niet altijd mogelijk. In de Bongerdstraat blijft daardoor regelmatig een nauwe doorgang voor verkeer over, waar (met name) vrachtwagens hinder van ondervinden. Zorg bestaat ten aanzien van de bereikbaarheid voor hulpdiensten. De gemeente heeft beperkt eigendom voor openbare voorzieningen. De gemeente wordt de suggestie gedaan een stuk grond aan te kopen om een aantal openbare parkeerplaatsen te realiseren voor bewoners (en bezoekers) van de Bongerdstraat.	op situaties waarbij zich ontwikkelingen voordoen die leiden tot extra parkeerbehoefte, of waarbij bestaande parkeerplaatsen op eigen terrein zouden worden opgeheven, bijvoorbeeld bij de bouw van een schuur of andere aanpassing van de erfinrichting. De aangehaalde verkeersproblematiek (en vinden van een eventuele oplossing hiervoor) valt buiten de strekking van het bestemmingsplan en wordt om die reden separaat beoordeeld en van een reactie voorzien.
2	In de toelichting wordt opgemerkt dat sprake is van kleigrond op de Steenenkamer. Dit is onjuist; de grondsoort is overwegend (fijn) zand.	Volgens de bodemkaart 1:50.000 van de geraadpleegde site <a href="http://www.bodemdata.nl">www.bodemdata.nl</a> ligt Steenenkamer tussen een gebied met fijn zand (westelijk) en klei op grof zand (oostelijk). In de toelichting van het plan wordt dit aangepast.

<b>Zienswijze 20 (2013-45450)</b>		
	<b>Zienswijze</b>	<b>Reactie</b>
1	De achterzijde van het perceel Ennestraat 24 is als Agrarisch-2 aangemerkt, maar grenst aan de bijbehorende woning. De bestemming Wonen-1 met aanduiding 'erf' is rechtvaardiger. Voor het perceel Tuinstraat 6 geldt dit ook.	De percelen zijn in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte aangemerkt als percelen die niet horen bij één van de naastgelegen woningen. Het perceel bij Ennestraat 24 wordt aangepast naar Wonen-1 met aanduiding 'erf'. Het perceel bij Tuinstraat 6 wordt aangepast naar Wonen-1 met de aanduidingen 'erf' en 'tuin'.
2	Tegenover de Ennestraat 24 is afgelopen jaren met vergunning een schuur herbouwd. Op de bestemmingsplankaart is deze niet opgenomen.	De schuur is in 2011 met een ontheffing van het bestemmingsplan buiten het bouwvlak vergund. Deze ontheffing is niet doorvertaald in het ontwerpbestemmingsplan. Dit wordt aangepast, door de schuur te bestemmen voor Wonen-1 met aanduiding 'erf', waarbij een relatie wordt gelegd met het perceel Ennestraat 24.
3	Gevraagd wordt de tekst ten aanzien van 'Bestaande situatie' uit de toelichting (onder 6.2) nader toe te lichten.	In bepaalde gevallen zijn bijvoorbeeld hoogtematen of oppervlakten van bestaande gebouwen ruimer dan de nu opgenomen regels toestaan. In de regels kan dan verwezen worden naar de bestaande situatie. De bestaande maten zijn in dat geval leidend en niet de in de bestemmingsregels opgenomen maten. Onder bestaande bebouwing wordt verstaan bebouwing waarvoor reeds een bouwvergunning c.q. omgevingsvergunning is verleend en bebouwing die aanwezig is ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, voor zover niet in strijd met het tot dat moment geldende plan (waaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan). De bestaande situatie houdt daarmee niet per definitie de feitelijk aanwezige situatie.
4	De bepaling dat wonen in bijgebouwen en/of overige gebouwen is uitgesloten staat haaks op het stimuleren van mantelzorg en is in	Bij recht is het bewonen van bijgebouwen en/of overige gebouwen niet toegestaan. Met een afwijking van het bestemmingsplan

	<p>strijd met bepalingen die bed &amp; breakfast (ondermeer) in bijgebouwen en/of overige gebouwen is toegestaan.</p>	<p>(artikel 34.1, sub a onder 4) is het mogelijk bewoning uit oogpunt van mantelzorg toe te staan. De gemeente onderschrijft namelijk het belang hiervoor mogelijkheden te bieden. Bed &amp; breakfast is een vorm van recreatief (nacht)verblijf en wordt om die reden nadrukkelijk niet aangemerkt als vorm van wonen. Mede om die reden beschikt een dergelijke accommodatie ook niet over alle essentiële woonvoorzieningen.</p>
5	<p>Gevraagd wordt artikel 37.1 (overgangsrecht bouwwerken) nader toe te lichten. Uitbreiding van bebouwing die onder het overgangsrecht valt is slechts mogelijk met afwijking van het bevoegd gezag. Agevraagd wordt of dit niet moet zijn 'met toestemming van bevoegd gezag'.</p>	<p>Het bevoegd gezag kan eenmalig toestemming verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk dat onder het overgangsrecht valt. Deze toestemming kan verleend worden door met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan.</p>
6	<p>Het uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning voor kappen, rooien en/of beschadigen van hagen en/of bomen (artikel 16.4.1) is erg rigide en in strijd met algemeen groenbeleid van de gemeente. Verzocht wordt het artikel uit het bestemmingsplan aan te passen, evenals deze bepaling elders in het bestemmingsplan.</p>	<p>De regeling kan worden gezien als een aanvulling op het algemene groenbeleid, om landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden in het gebied te behouden die niet geborgd worden in het aangehaalde beleid. Voor zover het de regeling betreft die van toepassing is op buurtschap Steenenkamer (artikel 16.4) is deze regeling inderdaad rigide. De regeling wordt zodanig aangepast dat deze alleen van toepassing is op hagen, waarbij voor uitheemse soorten bovendien uitzonderingen van de regeling worden opgenomen. De dubbelbepanning Waarde-Landschap beschermt specifieke waarden zoals die in het Landschapsontwikkelingsplan zijn beschreven. Behoud van deze waarden wordt van belang geacht. De planregeling is van toepassing op de gronden buiten het noordelijke woongebied en buurtschap Steenenkamer en sluit aan bij de regeling uit bestemmingsplan Buitengebied. Er bestaat geen aanleiding deze bepalingen in onderliggend bestemmingsplan aan te passen.</p>

<b>Zienswijze 21 (2013-45413)</b>		
	<b>Zienswijze</b>	<b>Reactie</b>
1	<p>Bij Agrarisch-2 zijn bouwwerken niet van een bouwvlak voorzien (en hebben geen status in het bestemmingsplan), waar dit binnen Agrarisch-1 wel het geval is.</p>	<p>Binnen de bestemming Agrarisch-1 zijn bestaande bouwvlakken uit het geldende plan Steenenkamer 2000 overgenomen. Aan gebouwen die met een vergunning zijn opgericht, wordt in principe een bouwvlak toegekend. Voor zover een gebouw is opgericht zonder vergunning, wordt hiervoor in principe ook geen bouwvlak opgenomen. Dit geldt ook binnen de bestemming Agrarisch-2. Voor zover bekend zijn binnen deze bestemming geen gebouwen aanwezig die met vergunning zijn opgericht (uitgezonderd de onder zienswijze 20, punt 2 aangehaalde schuur), of is sprake van een</p>

		schuilhut. De mogelijkheid van bouw van schuilhutten is niet gekoppeld aan de aanwezigheid van een bouwvlak.
2	Door de verschillende woonbestemmingen, ontstaat voor buurtschap Steenenkamer een rare situatie. De buurtschap is in zijn geheel buitengebied, maar het onderscheid tussen Wonen-1 en Wonen-3 biedt afwijkende bouwmogelijkheden. Voor Wonen-1 zijn deze beperkter dan voor Wonen-3, ondanks dat binnen Wonen-1 ook sprake is van ruime percelen. Een goede motivering ontbreekt hierbij.	Het buurtschap Steenenkamer is in ruimtelijk opzicht niet gelijk te stellen aan het overige buitengebied van de gemeente Voorst. Hoewel sprake is van vrij ruime percelen, is het oude tuindersgebied relatief compact opgebouwd en heeft het een specifiek karakter. Het is niet wenselijk hier extra bouwmogelijkheden te creëren, om te voorkomen dat het gebied verder verdicht en open ruimten verloren gaan. Voor de begrenzing van het buurtschap is hierbij uitgegaan van het oorspronkelijke tuindersgebied met de kenmerkende blokvormige verkaveling. Voor de gebieden hierbuiten wordt aangesloten bij de algemene regeling voor het buitengebied.
3	Gezien diversiteit van grootte in inhoud van reeds bestaande woningen en overige gebouwen binnen Wonen-1 wordt voorgesteld bestaande inhoud en oppervlakten bij vervangende nieuwbouw te respecteren en (indien ruimer aanwezig) niet te hoeven terugvallen op beperktere maatvoering. Dit laatste nodigt niet uit tot vervanging, wat uitstraling van bebouwing (en omgeving) niet ten goede komt. Bestaande bebouwing vertegenwoordigt bovendien een functie en waarde.	Voor overige gebouwen is in het ontwerpplan al een regeling opgenomen (vervangende bouwregel), die regelt dat de bestaande oppervlakte van overige gebouwen is toegestaan. Dit geldt ook bij vervangende nieuwbouw. De inhoud van woningen is hierbij niet opgenomen. Om de diversiteit in inhoud van de woningen te behouden, wordt de regeling aangepast zodat ook de bestaande inhoud van woningen onder de vervangende bouwregel valt en wordt gerespecteerd.
4	Een woning van 750 m <sup>3</sup> biedt meer mogelijkheden voor meer-generaties-wonen of mantelzorg in huis, of bijvoorbeeld kinderopvang. Het zou goed zijn dit ook in het bestemmingsplan mogelijk te maken. Artikel 1.72 verbiedt zelfs om binnen Wonen-1 in een woning huisvesting te bieden aan meerdere afzonderlijke huishoudens. Gevraagd wordt waarom dit is en of dit artikel niet kan komen te vervallen.	Gelet op het effect op de ruimtelijke inrichting (waaronder met name parkeerdruk en aantasting straatbeeld en sfeer door bijvoorbeeld extra terreinafscheidingen) en invloed op burens, is het niet wenselijk hier bij recht bewoning door meerdere afzonderlijke huishoudens mogelijk te maken. Bewonen van een woning door meerdere gezinnen, zoals meer-generaties-wonen, wordt daarmee niet uitgesloten, mits sprake blijft van één huishouden. Hoewel een woning van 750 m <sup>3</sup> meer ruimte biedt voor bijvoorbeeld mantelzorg, wil dit niet zeggen dat dit binnen een woning van 600 m <sup>3</sup> (eventueel te verruimen tot 660 m <sup>3</sup> ) niet kan worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan ontbreekt per abuis de mogelijkheid om met een afwijking mantelzorg mogelijk te maken in de woning. Voor de bestemming Wonen-1 (en ook Wonen-2) is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor mantelzorg die zich alleen richt op gebruik van overige gebouwen voor dit doel. Bij vaststelling wordt dit gewijzigd, zodat de regeling ook geldt voor de hoofdgebouwen. Indien de woning hiervoor onvoldoende ruimte biedt, bestaat zoals aangegeven ook de mogelijkheid overige gebouwen voor mantelzorg te gebruiken. Kleinschalige kinderopvang (gastouderschap)

		is als aan huis verbonden beroep binnen een woonbestemming toegestaan.
6	Binnen Wonen-1 en Agrarisch-2 ontbreken bouwvlakken van overige gebouwen. Bij vervanging leidt dit tot discussie of voor bebouwing in het verleden vergunning is verleend of dat dit onder het overgangsrecht is gelegaliseerd. Door hier nu eenmalig energie in te steken, net als in het geval van bestemmingsplan Buitengebied, behoren dergelijke discussies tot het verleden. Momenteel is geen enkel overig gebouw op de plankaart ingetekend dan wel bestemd.	Overige gebouwen binnen Wonen-1 mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd of ter plekke van de aanduiding 'erf'. Feitelijk kan in het gehele gebied met deze laatste aanduiding gebouwd worden, met inachtnaam van de overige bouwbeperkingen. Het opnemen van afzonderlijke bouwvlakken per gebouw is hier dan ook overbodig. Ten aanzien van het ontbreken van bouwvlakken binnen Agrarisch-2 wordt verwezen naar de reactie onder punt 1. Het is niet wenselijk door een eenmalige actie (ook) alle zonder vergunning opgerichte gebouwen van een bouwvlak te voorzien, enkel om discussie over het ontstaan van een feitelijk aanwezig gebouw in de toekomst te voorkomen. Hierin zal per geval een afweging gemaakt blijven worden. Opgemerkt wordt dat deze aanpak niet afwijkt van het bestemmingsplan Buitengebied, waar in principe alleen aparte bouwvlakken zijn opgenomen voor gebouwen binnen de agrarische bestemming die in het verleden met vergunning zijn opgericht en die niet al binnen een bestaand bouwvlak waren opgenomen.
7	Verdere versterking is niet wenselijk; waarom artikel 18.2 regelt dat bij herbouw (indien meer aanwezig is dan 100 m <sup>2</sup> ) de oppervlakte met 50% moet worden teruggebracht is echter niet duidelijk.	Veelal zijn woningen waarop deze regeling van toepassing is, in het verleden opgericht als agrarisch bedrijf. Hierbij was doorgaans meer bebouwing noodzakelijk dan nu bij de woning het geval is. Instandhouding van deze gebouwen is niet bezwaarlijk, maar bij vervangende nieuwbouw is het niet wenselijk dat deze ruime oppervlakte tot in de lengte van jaren herbouwd kan worden. Zodoende geldt hiervoor de saneringsregeling, waarmee geleidelijk sprake is van ontstening van het buitengebied, zonder dat elke mogelijkheid tot herbouw wordt ontnomen.
8	Meerdere artikelen laten de bouw van bouwwerken toe, niet zijnde overkappingen. Gevraagd wordt wat hiermee bedoeld wordt en of het wel mogelijk is een gebouw te realiseren.	Per artikel is in de bouwregels aangegeven of er gebouwen en/of andere bouwwerken mogen worden opgericht. Overkappingen worden gezien als overige bouwwerken. Hieronder kan bijvoorbeeld verstaan worden een carport. Om te voorkomen dat percelen volledig worden overkapt, wat ruimtelijk een negatieve impact heeft, worden ten aanzien van overkappingen nadere regels gesteld. Binnen enkele bestemmingen is het bouwen van overkappingen niet toegestaan; andere bestemmingen geven hiervoor een maximale gezamenlijke oppervlakte weer.
9	Door het onderscheid tussen Wonen-1 en Wonen-3 ontstaat een niet te onderbouwen verschil in gebruiksmogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten, zowel in oppervlakte als de soort activiteiten.	In het reguliere buitengebied bestaat ruimte voor zwaardere vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid en voor nevenfuncties op het gebied van onder andere recreatie en horeca. Binnen het buurtschap zijn mogelijkheden op dit gebied gelijk aan die voor de kernen in de gemeente,

		<p>onder meer vanwege de hinder die deze functies kunnen hebben op de omgeving en rekeninghoudend met verkeersbewegingen en parkeerruimte in relatie met het smalle stratenpatroon en de opbouw van het buurtschap. Wel kan hier met een omgevingsvergunning (algemene afwijkingsregels) worden afgeweken van de gebruiksmogelijkheden voor aan huis verbonden bedrijven, door ook hier bedrijven uit categorie 2 toe te staan. In oppervlakte zijn de gebruiksmogelijkheden voor aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven gelijkgesteld aan de bouwmogelijkheden voor overige gebouwen. De zienswijze is aanleiding om een afwijkingsbevoegdheid op te nemen om binnen het buurtschap een ruimere gebruiksoppervlakte voor aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven toe te staan (tot maximaal 75 m<sup>2</sup>, gelijk aan de -na afwijking- maximale oppervlakte overige gebouwen), mits dit niet leidt tot hinder voor de omgeving.</p>
10	<p>Juist de mix van boerderijvormen maakt het bijzondere karakter van Steenenkamer. De bestemming Waarde-Cultuurhistorie beschrijft hierover alleen de tuinderswoningen.</p>	<p>Ook andere boerderijvormen dragen bij aan het waardevolle karakter van Steenenkamer. In het kader van de dubbelbestemming is ervoor gekozen hierin niet alles te noemen, maar wat betreft specifieke bebouwing alleen het meest bepalende type te beschrijven, in dit geval de tuinderswoningen. De beschrijving wordt aangevuld om te duiden dat het <i>vooral</i> om de tuinderswoningen gaat.</p>
11	<p>Volgens artikel 30.2 mag bij 30 km/u wegen de bestaande fundering niet vervangen worden.</p>	<p>De toevoeging dat de bouwregel niet van toepassing is op woningen gelegen aan 30 km/h-wegen heeft geen betrekking op het al dan niet mogen vervangen van funderingen, maar op de situering van woningen bij herbouw. Deze regeling is opgenomen om te voorkomen dat (in geval van ruimere bouwvlakken) woningen op kortere afstand van een weg herbouwd worden, wat mogelijk strijdigheden oplevert met bepalingen uit de Wet geluidhinder. Voor 30 km/h-wegen gelden deze beperkingen niet.</p>
12	<p>Uit het bestemmingsplan valt niet op te maken dat beperkingen bestaan ten aanzien van gebruik en/of bouwen in relatie tot de milieuvergunning/melding die geldt voor het perceel Warmoezenierstraat 16.</p>	<p>Bij ontwikkelingen waarbij geurgevoelige objecten dicht bij de schuur komen waarvoor de vergunning/melding geldt, dient bij de beoordeling van de ontwikkeling rekening te worden gehouden met bestaande (milieu)rechten. De vroegere milieuvergunning valt onder het overgangsrecht van het Activiteitenbesluit. De aan te houden afstand tot milieugevoelige objecten is hierin geregeld. Indien deze afstanden in de bestaande situatie al kleiner zijn, blijven de bestaande afstanden op grond van het overgangsrecht van het Activiteitenbesluit toegestaan. Deze mogen echter niet verder verkleind worden. De melding (aantallen en soort dieren) wordt niet doorvertaald in het bestemmingsplan.</p>

		<p>Wel is in het bestemmingsplan geregeld dat op het perceel dieren mogen worden gehouden. Ook is bepaald waar omliggende woningen (geurgevoelige objecten) mogen worden gebouwd. Het voorliggende bestemmingsplan biedt hierin geen nieuwe omstandigheden en/of ontwikkelingen ten opzichte van het nu geldende plan. Bestaande planologische rechten worden opnieuw en op gelijke wijze vastgelegd. De milieuwetgeving/het Activiteitenbesluit is uiteindelijk leidend ter waarborging van de in het verleden vergunde milieurechten.</p>
--	--	---



### 3. Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de wijzigingen opgenomen die in het vast te stellen bestemmingsplan worden doorgevoerd op de verbeelding en in de regels naar aanleiding van de zienswijzen.

#### Verbeelding

- de bestemming Recreatie-Volkstuin (R-VT) tussen de Dahliastraat, spoorbaan en Rijksstraatweg wordt in oppervlakte uitgebreid;
- het straatje tussen Rozenhofstraat 22 en Korte Ennesraat 3 wordt bestemd als Verkeer-Verblijfsgebied (V-VB);
- het bouwvlak van het perceel Twelloseweg 1a wordt voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- de bestemming Agrarisch-2 wordt Wonen-1 (met aanduidingen 'erf' en/of 'tuin') voor percelen behorend bij Westerstraat 3, Langestraat 6, Bongerdstraat 13, Ennestraat 24 en Tuinstraat 6;
- de bestemming Wonen-3 voor het perceel Ennestraat 46 wordt in oppervlakte uitgebreid;
- de tuin aan de voorzijde van het perceel Bongerdstraat 13 wordt bestemd als Wonen-1 met aanduiding 'tuin';
- de veldschuur bij het perceel Zuiderstraat 4 wordt voorzien van een bouwvlak;
- het perceel Zuiderstraat 6 wordt in samenhang met Zuiderstraat 4 bestemd als Agrarisch-1, met bijbehorende aanduidingen;
- de verbeelding wordt voorzien van een recentere versie van de GBKN.

#### Regels

- aan artikel 3.1 wordt toegevoegd: *k. (verharde) ontsluitingswegen ten behoeve van naastgelegen percelen;*
- aan artikel 3.7 wordt toegevoegd:
  - 3.7.2 Vergroting van het bouwvlak*
  - Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming Agrarisch - 1 zodanig wijzigen dat agrarische bouwvlakken mogen worden vergroot, met inachtneming van het volgende:*
  - a. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;*
  - b. het bouwvlak mag met maximaal 100% worden vergroot en heeft een oppervlakte van maximaal 1,5 ha;*
  - c. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;*
  - d. de vergroting van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;*
  - e. de bestaande landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast.*
- aan artikel 4.1 wordt toegevoegd:
  - e. (moes)tuinen;*
  - f. parkeervoorzieningen ten behoeve van het wonen;*
- aan artikel 7.1 wordt toegevoegd:
  - b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': een bedrijfswoning;*
  - c. aan-huis-verbonden beroepen en/of aan-huis-verbonden bedrijven welke zijn genoemd in categorie 1 van de bij dit plan behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', met dien verstande dat:*
    - 1. maximaal 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en 100% van de vloeroppervlakte van de overige gebouwen mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 50 m<sup>2</sup>;*
    - 2. de activiteit niet leidt tot belemmeringen voor de omliggende functies;*
    - 3. de activiteit geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;*
    - 4. ten behoeve van de activiteit wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;*
  - d. bed & breakfast, uitsluitend in een bedrijfswoning, met dien verstande dat:*

- 1. maximaal 3 kamers per bouwperceel mogen worden gebruikt met een maximum van 8 slaapplaatsen;
- 2. de activiteit geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- 3. ten behoeve van de activiteit wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- artikel 7.2 onder a.2 wordt vervangen door: *het bestaande aantal bedrijfswoningen mag niet worden vergroot;*
- aan artikel 7.2 onder a wordt toegevoegd: *4. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 600 m<sup>3</sup> bedragen;*
- aan artikel 12.1 wordt toegevoegd: *b. agrarisch (mede)gebruik;*
- artikel 12.2 wordt vervangen door:
  - a. *Op deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd en gelden de volgende regels:*
    - 1. *gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;*
    - 2. *bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;*
    - 3. *ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte maximaal de aangegeven hoogten in meters bedragen;*
  - b. *Op deze gronden mogen tevens andere bouwwerken worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat overkappingen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding bouwvlak.*
- aan artikel 16 wordt toegevoegd:
  - 16.4 *Afwijken van de gebruiksregels*  
*Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 16.1 onder b1 om een grotere oppervlakte aan bebouwing in gebruik te nemen voor aan-huis-verbonden beroepen en/of aan-huis-verbonden bedrijven, met inachtneming van de volgende regels:*
    - a. *de totale oppervlakte in gebruik voor aan-huis-verbonden beroepen en/of aan-huis-verbonden bedrijven bedraagt maximaal 75 m<sup>2</sup>;*
    - b. *er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid, het handhaven van hagen en bomen en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden of bestemmingen.*
- in artikel 16.4.1 (oude nummering) wordt verwijderd: *en/of bomen en kappen,;*
- aan artikel 16.4.2 (oude nummering) wordt toegevoegd:
  - e. *betrekking hebben op uitheemse soorten en deze vervangen worden door inheemse soorten;*
  - f. *betrekking hebben op uitheemse soorten en deze leiden tot versterking van de karakteristieke open structuur van het gebied.*
- artikel 23.1 onder b. wordt aangevuld met: *vooral;*
- artikel 30.1 onder a. wordt aangevuld met: *inhoudsmaten;*
- artikel 34.1 onder a.4, eerste punt, wordt vervangen door: *woningen en/of overige gebouwen zoals geregeld in de bestemming Wonen - 1 en Wonen - 2 en maximaal 75 m<sup>2</sup> van de bijgebouwen zoals geregeld in de bestemming Wonen - 3 in gebruik mogen worden genomen ten behoeve van mantelzorg;*
- aan artikel 36 wordt toegevoegd:
  - 36.2 *Relatie*  
*Indien er blijkt het figuur 'relatie' sprake is van een gekoppeld bouwvlak of bouwperceel dan zijn voor het gebruik, het bouwen, bevoegdheid tot afwijken en wijzigingsbevoegdheden, de bepalingen met betrekking tot een 'enkel' bouwvlak of aaneengesloten bouwperceel van overeenkomstige toepassing.*

Indien nodig, vindt met aanpassing van de regels automatische vernumming van overige artikelen/leden plaats. In samenhang met bovengenoemde punten wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangepast en aangevuld. Deze wijzigingen hebben geen juridische consequenties en worden daarom niet specifiek benoemd.

#### 4. Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan bestaat aanleiding ambtshalve enkele wijzigingen aan te brengen. De volgende aanpassingen worden doorgevoerd op de verbeelding en/of in de regels.

##### Verbeelding

- tussen de Dahliastraat, spoorbaan en Rijksstraatweg wordt de bestemming Recreatie-Volkstuin (R-VT) ook uitgebreid op een stukje grond dat pas na de zienswijzentermijn is aangekocht door de indiener van zienswijze 1 en daarom geen onderdeel vormt van de zienswijze. Het aanwezige agrarische bouwvlak wordt ook binnen deze bestemming opgenomen, met bouwhoogten conform de bestaande situatie;
- het perceel met de bestemming Agrarisch-2 aan de westzijde van Warmoezenierstraat 7 behoort bij deze woning en wordt aangepast naar de bestemming Wonen-1 met aanduidingen 'erf' en 'tuin'.

##### Regels

- in samenhang met de aanpassing op de verbeelding, worden de bouwregels van de bestemming Recreatie-Volkstuin (artikel 12.2) vervangen door:
  - 12.2 *Bouwregels*
  - a. *Op deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd en gelden de volgende regels:*
    - 1. *gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;*
    - 2. *bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;*
    - 3. *ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte maximaal de aangegeven hoogten in meters bedragen;*
  - b. *Op deze gronden mogen tevens andere bouwwerken worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat overkappingen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding bouwvlak.*
- Artikel 16.1 onder f verwijst naar een aanduiding die niet in het plan is opgenomen en wordt om die reden verwijderd;
- Omdat het niet wenselijk is benzinestations en detailhandel bij recht mogelijk te maken binnen de bedrijfsbestemmingen en/of als aan huis verbonden bedrijf, is in de bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' verwijderd benzineservicestations (SBI-2008: 473) en bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten (SBI-2008: 4752) en wordt handel in (vracht)auto's en motorfietsen (SBI-2008: 451, 452, 454) aangepast naar groothandel in (vracht)auto's en motorfietsen.
- Naar aanleiding van aanpassingen in de SVBP 2012, wordt in onderliggend plan in de begripsbepalingen:
  - o artikel 1.30 (bouwwerk) aangepast naar: *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;*
  - o artikel 1.37 (hoofdgebouw) aangepast naar: *gebouw of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;*
  - o artikel 1.53 (overig bouwwerk) verwijderd;
  - o artikel 1.57 (pand) verwijderd;
- In samenhang met aanpassingen die zijn opgenomen in (ontwerp)bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening wordt in onderliggend plan:
  - o artikel 3.1 onder f aangevuld met 'trekkershutten';
  - o artikel 3.1 onder f.6 verwijderd;
  - o in artikel 18.1 onder e.1 het woord 'bestaande' vervangen door 'toegestane';

- in artikel 18.2 onder a.4 de goothoogte van bijgebouwen aangepast van 3 naar 3,5 m.

Naast bovengenoemde aanpassingen worden enkele ondergeschikte tekstuele aanpassingen in de regels aangebracht. Indien nodig, vindt met aanpassing van de regels automatische vernumming van overige artikelen/leden plaats. Deze wijzigingen hebben geen juridische consequenties en worden daarom niet specifiek benoemd.