

## **Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Schotkampweg 161 Elspeet**

**Ambtshalve wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan *Schotkampweg 161 Elspeet* naar het vast te stellen bestemmingsplan *Schotkampweg 161 Elspeet* d.d. 15 maart 2024**

### **Verbeelding**

1. Op het bestemmingsvlak van de bestemming Groen is in het ontwerpbestemmingsplan de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouwen uitgesloten' opgenomen. Voor de bestemming Groen is dat een overbodige aanduiding, omdat in de bestemming Groen sowieso geen gebouwen mogen worden gebouwd. De genoemde bouwaanduiding is daarom verwijderd.
2. Op het noordelijk deel van het bestemmingsvlak van de bestemming Wonen is de bouwaanduiding 'maximum oppervlakte hoofdgebouwen (m<sup>2</sup>)' opgenomen. De maximum oppervlakte is als 183 m<sup>2</sup> opgenomen. Deze maximum oppervlakte van 183 m<sup>2</sup> is opgenomen omdat in 2020 is afgesproken dat de oppervlakte van de bestaande woning mag worden teruggebouwd op een andere plaats. De regel m.b.t. de aanduiding 'maximum oppervlakte hoofdgebouwen (m<sup>2</sup>)' was al opgenomen in artikel 4, lid 4.2.2, onder punt f. 1 van de Regels. De Regels behoeven derhalve geen veranderingen op dit punt.

### **Regels**

1. Aan de bestemming Groen, artikel 3 van de Regels, is aan de Specifieke gebruiksregels (lid 3.3) onder lid 3.3.1 "Strijdig gebruik" de volgende Voorwaardelijke verplichting toegevoegd: "3.3.1 Strijdig gebruik. Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:
  - a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden met de bestemming "Groen" indien de landschappelijke inpassing overeenkomstig het Landschappelijk Inpassingsplan Schotkampweg 161 d.d. maart 2021 (aangepast mei 2021), volgens bijlage 1 bij deze Regels, niet is gerealiseerd en niet in stand wordt gehouden".
2. Van artikel 4, lid 4.2.2, is letter d vervallen, omdat de aanduiding 'wonen uitgesloten' niet voorkomt in het bestemmingsplan. In plaats van de oorspronkelijke letter d is in de nieuwe letter d het volgende verwoord: "ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouwen uitgesloten' mogen geen hoofdgebouwen (geen woonhuizen) worden gebouwd" (= de oude letter m)".
3. Van artikel 4, lid 4.2.2, is letter l vervallen, omdat de daar geregelde goothoogte en bouwhoogte ook reeds in de eerder genoemde letters (g en h) zijn geregeld.
4. Van artikel 4, lid 4.2.3, letter d zijn de nummers 1. en 2. vervallen, omdat de daar genoemde aanduidingen niet voorkomen in de Regels. Het nummer 3. is omgenummerd naar nummer 1.
5. In artikel 4, lid 4.3.3 wordt in de laatste zin verwezen naar lid 4.5.4 (is aangevuld).
6. In artikel 4, lid 4.3.5 wordt verwezen naar artikellid 4.2.2, onder g, en artikellid 4.2.3, onder e (aangepaste nummering).
7. In artikel 4, lid 4.3.6 wordt verwezen naar artikellid 4.2.2, onder h (aangepaste nummering).
8. In artikel 4, lid 4.3.7 wordt verwezen naar artikellid 4.2.2, onder i (aangepaste nummering).
9. In artikel 4, lid 4.3.8 wordt verwezen naar artikellid 4.2.3, onder b (aangepaste nummering).
10. In artikel 4, lid 4.3.9 wordt verwezen naar artikellid 4.2.3, onder c (aangepaste nummering).
11. In artikel 4, lid 4.3.10 wordt verwezen naar artikellid 4.2.2, onder k, en artikellid 4.2.3, onder g (aangepaste nummering).

12. In artikel 4, lid 4.3.11 wordt nu verwezen naar artikellid 4.2.3, onder d (aangepaste nummering).
13. In artikel 4, lid 4.4.1, i (strijdig gebruik) is in letter i de tekst van dit lid aangepast, en wel als volgt: “het gebruiken of laten gebruiken van de nieuw te bouwen woonhuizen/woningen met nummer 1 en met nummer 2, volgens de tekening overeenkomstig de bijlage 2 bij de Regels, en het gebruiken of laten gebruiken van de bestaande voormalige bedrijfswoning, volgens de tekeningen overeenkomstig de bijlagen 2 en 3 bij deze Regels, voor de bestemming/functie "Wonen", indien de landschappelijke inpassing overeenkomstig het Landschappelijke Inpassingsplan Schotkampweg 161 d.d. maart 2021 (aangepast mei 2021), volgens bijlage 1 bij deze Regels, niet is gerealiseerd en niet in stand wordt gehouden.”
14. Bij artikel 4, lid 4.5.2, letter a, is verwezen naar artikel 3, lid 3, sublid 3.5.3 van het bestemmingsplan *Buitengebied 2023* en wel naar de bestemming Agrarisch, onder “Afwijking paardenbak”.
15. In artikel 4, lid 4.5.3 wordt verwezen naar artikel 4, lid 4.4.1, onder e (aangepaste nummering).
16. In artikel 4, lid 4.5.4 wordt verwezen naar artikel 4, lid 4.4.1, onder g (aangepaste nummering).
17. De nummering van artikel 8, lid 8.5, is aangepast bij de nummers 10, 11, en 12.
18. In artikel 8, lid 8.7, sublid 8.7.4, onder a is in de tabel/het kader ook de mogelijkheid van het toepassen van een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA) als ruimtelijke ordeningsprocedure genoemd in verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024.

### **Toelichting**

1. In paragraaf 2.2. “Toekomstige situatie” zijn onder het kopjes “Woning 1” en “Woning 2” de vast te stellen regels voor deze woningen nader uiteengezet. De bestaande voormalige bedrijfswoning aan de Schotkampweg te Elspeet krijgt een woonbestemming. Het wordt mogelijk gemaakt om deze woning te vervangen door een nieuw te bouwen vrijstaande woning die elders op het perceel met de woonbestemming kan worden gesitueerd (op de Afbeelding 2.2 genoemd woning 1). Overeengekomen is dat de bestaande voormalige bedrijfswoning mag worden vervangen door een woning met dezelfde oppervlaktemaat als de bestaande voormalige bedrijfswoning. De oppervlakte van deze nieuwe woning mag derhalve 183 m<sup>2</sup> bedragen. In paragraaf 4.6 “Natuur” is aangevuld dat de Wet natuurbescherming (Wnb) is opgenomen in de nieuwe Omgevingswet (Ow).  
  
Voor de nieuwe Woning 2 volgens de Afbeelding 2.2. blijven de regels ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd. De oppervlakte van de hiervoor genoemde nieuwe woning (woning 2) die op het zuidelijke deel van het perceel wordt gebouwd mag volgens de Regels van het bestemmingsplan 120 m<sup>2</sup> bedragen, waarbij met een afwijkingsmogelijkheid (artikel 4, lid 4.3.2) de woning onder voorwaarden mag worden vergroot tot 140 m<sup>2</sup>.
2. In paragraaf 4.10 “Archeologie en cultuurhistorie” was verwezen naar de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3”. Dit moet zijn “Waarde – Archeologie 2”, zoals ook op de Verbeelding en in de Regels was opgenomen. Dit is aangepast in de Toelichting.
3. Ondergeschikte tekstuele wijzigingen (verbeteringen) zijn aangepast in de Toelichting.