

bestemmingsplan

Vierhouten en Hulshorst

gemeente Nunspeet

27 november 2008

projectnummer 60928_01

NL.IMRO.0302.BP01000-301

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	LIGGING PLANGEBIED	1
1.3	GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN	2
1.4	OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN	2
2	HET PLAN	3
2.1	HISTORIE PLANGEBIED	3
2.2	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	4
2.3	BEHEER VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	6
2.4	ONTWIKKELINGEN	10
3	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	11
3.1	INLEIDING	11
3.2	BELEID	11
3.3	MILIEUASPECTEN	13
3.4	WATER	15
3.5	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	19
3.6	FLORA EN FAUNA	20
3.7	VERKEER EN PARKEREN	20
3.8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	21
3.9	HANDHAAFBAARHEID	21
4	WIJZE VAN BESTEMMEN	22
4.1	ALGEMENE PLANSYSTEMATIEK	22
4.2	DE BESTEMMINGEN	22
5	DE PROCEDURE	27

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

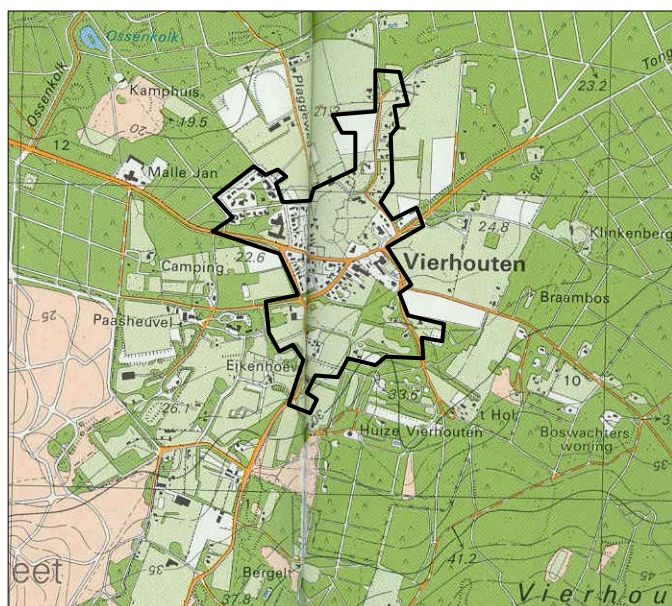
De gemeente Nunspeet heeft besloten de bestemmingsplannen voor een groot deel van de kern Nunspeet en de gehele kernen Vierhouten en Hulshorst te herzien. Aanleiding hiertoe is dat de geldende bestemmingsplannen voor dit gebied gedateerd zijn en er diverse bestemmingsplansystematieken worden gehanteerd. De huidige plannen vormen geen actueel beleidskader meer en zijn gebaseerd op de destijds geldende inzichten voor wat betreft de regelgeving.

Binnen de gemeente Nunspeet bestaat de wens de vele huidige geldende plannen te vervangen door enkele nieuwe plannen met één systematiek. Dit komt de rechtsgelijkheid en werkbaarheid ten goede en maakt handhaving beter mogelijk. Het streven is om door middel van een integrale herziening uniformiteit in de voorschriften en wijze van bestemmen aan te brengen.

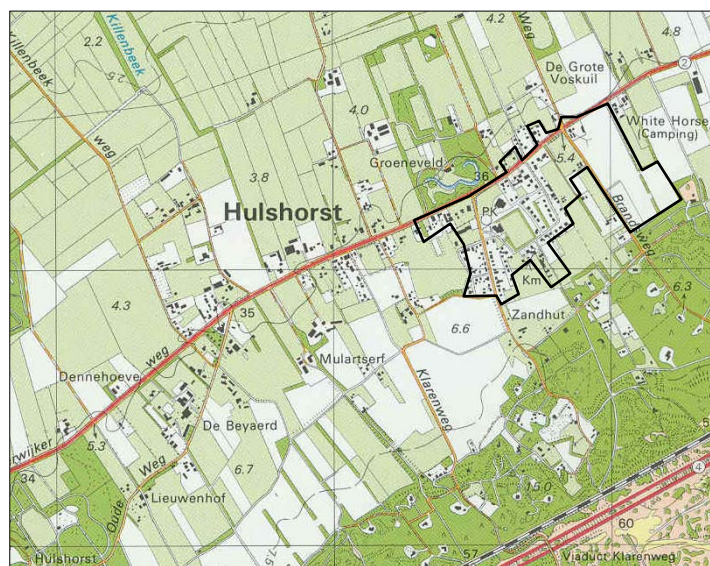
Het bestemmingsplan "Vierhouten en Hulshorst" is een zogenaamd beheersplan. Dat wil zeggen dat het is gericht op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke situatie. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Kleinschalige ontwikkelingen binnen de bestaande functies zijn mogelijk voor zover zij passen binnen de geformuleerde beleidslijnen. Het betreft hier bijvoorbeeld uitbreiding van de bestaande bebouwing, het bouwen van aan- en bijgebouwen, het mogelijk maken van aan huis gebonden beroepen en het (her)inrichten van de openbare ruimte.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied bestaat uit twee delen; de kern Vierhouten en de kern Hulshorst. Vierhouten bevindt zich temidden van de driehoek Nunspeet – Epe – Elspeet en wordt omgeven door bos en heide. Hulshorst ligt ten westen van Nunspeet, aan de weg naar Harderwijk. Hulshorst ligt in het (agrarisch) overgangsgebied dat de overgang van de Veluwe naar het randmerengebied markeert. De afbeeldingen op de volgende pagina tonen globaal de ligging van het plangebied.



globale ligging plangebied



1.3 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Voorliggend plan herzielt alle bestemmingsplannen die van kracht zijn in het plangebied alsmede alle partiele herzieningen, uitwerkingen en wijzigingen op die plannen alsmede alle gevoerde vrijstellingen ex artikel 19 WRO.

1.4 OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

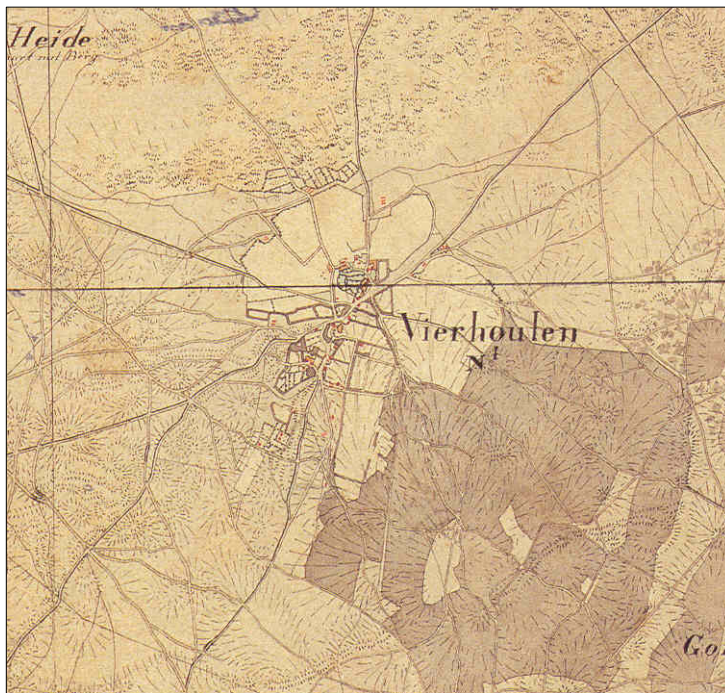
Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, voorschriften en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 “het plan” binnen het beheerskader aangegeven hoe het plangebied ruimtelijk-juridisch beheerst wordt en welke planologische afwegingen hieraan ten grondslag liggen. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, ecologie en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de plankaart en de voorschriften. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten van inspraak en overleg aan de orde.

2 HET PLAN

2.1 HISTORIE PLANGEBIED

kern Vierhouten

De naam Vierhouten is afkomstig van vier “foreesten” of wouden. Ook vandaag de dag ligt het dorp vrijwel geheel ingesloten door de Veluwe bossen. Alleen in de richting van Elspeet gaat een smalle bosrand over in de open vlakten van de Elspeetse Heide. Vierhouten is de kleinste kern van de gemeente Nunspeet en is ontstaan op de kruising van de Nunspeterweg/Gortelseweg met de Elspeterbosweg. Het dorp is ontstaan als enkddorp. De samenhang tussen bos, akkers en (agrarische) bebouwing is ook in de huidige situatie nog zichtbaar. Aan de noordzijde van de kern bevindt zich een open enk die duidelijk wordt begrensd door de bosrand waar de boerderijen liggen.

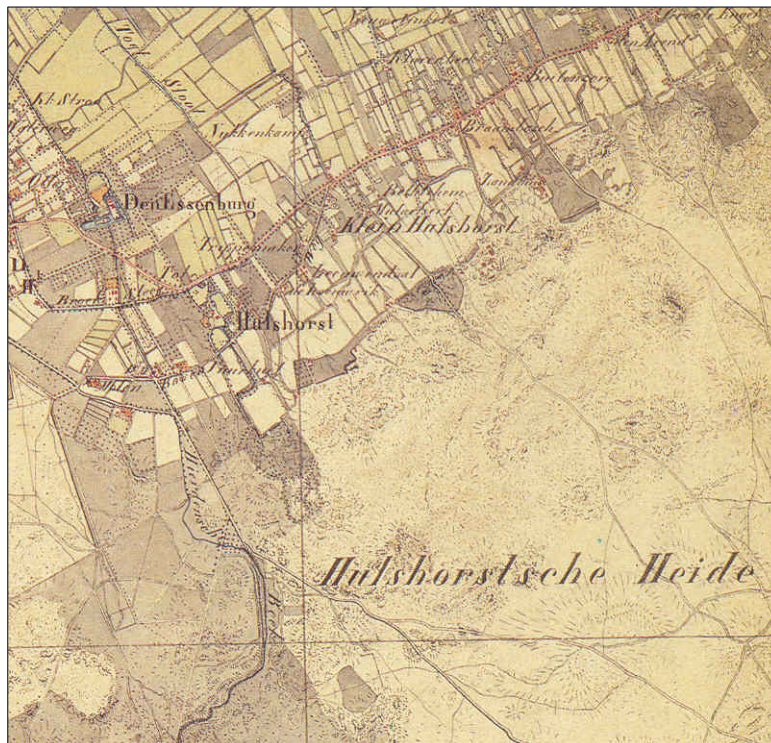


Vierhouten circa 1900

kern Hulshorst

De naam Hulshorst verwijst waarschijnlijk naar een met hulst begroeide verhoging in het landschap. Deze verhoging bestaat uit een dekzandrug. Als gevolg hiervan kent het dorp een lineaire structuur, waarbij de zijwegen van de oost-west lopende Harderwijkerweg, loodrecht op deze hoofdweg staan. Hierlangs is de bebouwing geprojecteerd. Vanaf het midden van de jaren '50 van de vorige eeuw kreeg het dorp met de bouw van een kerk en een school een herkenbaar centrum.

In 1863 kreeg het dorp met station Hulshorst een aansluiting op het nationale spoorwegennet. Het station werd oorspronkelijk gebouwd voor het houttransport van de Veluwe naar de grote steden, maar kreeg later ook een personenvervoerfunctie. In de jaren '80 van de vorige eeuw is het station gesloten, waarna het voormalige stationsgebouw een woonfunctie kreeg.



Hulshorst circa 1900

2.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

ruimtelijke structuur Vierhouten

bebouwingsstructuur¹

De bebouwing concentreert zich langs de oude hoofdwegen Nunspeterweg/Gortelseweg en Elspeterbosweg en bestaat met name uit vrijstaande woningen. Ook het gebied tussen de hoofdwegen is in latere fasen opgevuld met voornamelijk vrijstaande woningen; toch komen hier ook enkele korte rijtjes woningen voor.

Aan de noordzijde van de kern heeft een uitbreiding plaatsgevonden met enkele straten. De hier aanwezige vrijstaande bebouwing ligt in een parkachtig gebied dat richting het bos geleidelijk verandert.

De individuele panden in het dorp beschikken over voortuinen en hebben een lichte variatie in de rooijlijn. Door deze lichte variatie en door het kronkelende verloop van de wegen die naar het dorp leiden ligt sommige bebouwing sterk in het zicht. De variabele grootte, hoogte en dakvorm van de individuele panden bepalen mede het aantrekkelijke beeld van het dorp.

De bebouwing van de kern is zeer divers met woonhuizen uit diverse bouwperiodes, bestaande uit één of twee bouwlagen met een kap.

¹ Bron: Welstandsnota gemeente Nunspeet

groenstructuur

De groenstructuur in Vierhouten wordt met name bepaald door de ligging in het bosgebied en het agrarisch gebied, dat tot diep in het dorp doordringt.

verkeersstructuur

De oudste wegen in Vierhouten, die nu tevens een toeristisch knooppunt vormen, volgen het patroon van de oude slingerende zandpaden (Nunspeterweg, Gortelseweg, Elspeterbosweg). De nieuwere straten lopen rechter. De gehele kern Vierhouten behoort tot het 30 km/uur gebied.

functionele structuur

woonfunctie

Door de ligging van de kern in de nabijheid van heide en een zeer bosrijke omgeving, kent Vierhouten een zeer gewaardeerd leefmilieu. Ondanks het geringe aantal inwoners is de woonfunctie dominant. De woningen zijn over het algemeen vrijstaand; hier en daar komen echter ook halfvrijstaande woningen voor. De aaneengebouwde woningen aan de Eikenwal zijn de meest recente woningen in de kern.

voorzieningen

Door het geringe aantal inwoners bestaat er in de kern Vierhouten een gering draagvlak voor de instandhouding van voorzieningen. De maatschappelijke voorzieningen zijn geconcentreerd rond het dorpshuis Horsterhoek aan de Elspeterbosweg. Het dorp beschikt, sinds de sluiting van de basisschool in 1998, niet meer over onderwijsvoorzieningen. De aanwezige commerciële voorzieningen bestaan vooral uit horeca. De ligging van de kern in een landschappelijk en recreatief waardevol gebied maakt dat het dorp naast een woonfunctie een belangrijke toeristisch-recreatieve functie heeft. Hierop wijzen ook de in het dorp aanwezige recreatieve voorzieningen zoals een hotel, pension en conferentieoord.

bedrijvigheid

De bedrijvigheid in Vierhouten bestaat, naast de minimale agrarische bedrijvigheid, uit één bedrijf; een garage met showroom. De overige bedrijvigheid is met name gericht op de toeristisch/recreatieve sector en bestaat uit horeca en recreatiebedrijven.

ruimtelijke structuur Hulshorst

bebouwingsstructuur

De bebouwingsstructuur van het dorp Hulshorst kenmerkt zich door de lintbebouwing langs de Harderwijkerweg. De bebouwing aan deze weg is individueel en afwisselend van karakter en bestaat uit één of twee lagen met een stevige kap. Kenmerkend element is de ligging van landgoed Groeneveld aan de noordzijde van de Harderwijkerweg. De uitbreiding van het dorp (daterend uit de tweede helft van de vorige eeuw) heeft aan de zuidzijde van de kern plaatsgevonden, ter hoogte van landgoed Groeneveld. De bebouwing langs deze nieuwe woonstraten bestaat uit vrijstaande en dubbele woningen en enkele rijtjeswoningen.

groenstructuur

Het agrarische karakter van het dorp is met name bepalend voor de groenstructuur. Daarnaast wordt het hart van het dorp gevormd door een grote groene, parkachtige ruimte, waar omheen de belangrijkste voorzieningen liggen.

verkeersstructuur

De verkeersstructuur wordt gedomineerd door de Harderwijkerweg, de doorgaande weg tussen Nunspeet en Harderwijk. De kern Hulshorst concentreert zich voornamelijk aan de zuidzijde van deze weg, langs wegen die (bijna) loodrecht op de Harderwijkerweg gesitueerd zijn. De gehele bebouwde kom van Hulshorst behoort tot 30 km/u gebied.

*functionele structuur**woonfunctie*

De woonfunctie is veruit de belangrijkste functie in Hulshorst. De woningvoorraad bestaat met name uit vrijstaande woningen, en in mindere mate dubbele woningen. Rond het Bakkerspad/Wiekslag zijn recent ook aaneengebouwde woningen gerealiseerd.

voorzieningen

De belangrijkste voorzieningen van het dorp zijn geconcentreerd rond de centrale groene open ruimte langs de Zandhuisweg. Het betreft een kerk, een school, een dorps huis en een peuterspeelzaal. Ook beschikt het dorp over enkele detailhandel- en dienstverlenende voorzieningen, met name langs de Harderwijkerweg. De recreatieve voorzieningen in het dorp worden gevormd door een vakantieboerderij en een manege.

bedrijvigheid/dienstverlening

Naast de agrarische bedrijvigheid kent het dorp weinig bedrijfsmatige activiteit. In het dorp zijn twee (dienstverlenende) bedrijven aanwezig, te weten een smederij en een kapsalon.

2.3 BEHEER VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

Het bestemmingsplan "Vierhouten en Hulshorst" is gericht op het behoud en beheer van de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur in het plangebied. Het plan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die een wijziging in de bestaande structuur kunnen aanbrengen. Wel worden binnen bestaande functies in meer of mindere mate mogelijkheden geboden voor veranderingen ten aanzien van het gebruik of de bebouwing. Onderstaand worden deze mogelijkheden per functie beschreven. Indien en voor zover zich binnen de planperiode van het bestemmingsplan "Vierhouten en Hulshorst" (circa 10 jaar) alsnog nieuwe ontwikkelingen aandienen, zal op dat moment bezien moeten worden of daarvoor een afzonderlijke herziening van het bestemmingsplan kan worden gemaakt dan wel een vrijstelling kan worden verleend.

wonen en aan huis gebonden beroepen en bedrijven

De woonfunctie is de overheersende functie in het plangebied "Vierhouten en Hulshorst". Het bestemmingsplan is er op gericht de bestaande woningen te behouden. Wijziging van de woonfunctie in een andere functie is daarom niet toegestaan. Als gevolg van het beheergerichte karakter van het bestemmingsplan wordt evenmin voorzien in toevoeging van nieuwe woningen. Wel mogen bestaande woningen worden uitgebreid of veranderd binnen stedenbouwkundig aanvaardbare grenzen. Voor een meer uitgebreide toelichting

op de bebouwingsmogelijkheden wordt verwezen naar hoofdstuk 4 (wijze van bestemmen).

In elke woning zijn na vrijstelling praktijkruimten toegestaan. Dit omdat hiermee tegemoet wordt gekomen aan de wens van velen om ook thuis enige activiteiten/werkzaamheden te ontplooien, of om op deze manier een eerste start te maken met een eigen bedrijf. Daarnaast levert het toestaan van bescheiden praktijkruimten in een woonwijk levendigheid op, hetgeen ten goede komt aan de leefbaarheid van de dorpen.

Van een praktijkruimte is sprake wanneer een niet voor bewoning bestemd gebouw of deel van een gebouw uitsluitend dienstbaar is aan de uitoefening van een vrij beroep, zoals dat van accountant, advocaat, architect, arts of kunstenaar. Detailhandel is uitdrukkelijk niet toegestaan.

Van een praktijkruimte kan verder uitsluitend sprake zijn indien de woonfunctie de overheersende functie in de woning blijft. Om dat te waarborgen mag de gezamenlijke vloeroppervlakte van praktijkruimten bij eenzelfde woning niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende gebouwen, en ten hoogste 75 m².

Ten aanzien van andere beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, dan vrije beroepsactiviteiten, is het bestemmingsplan meer terughoudend. Bedrijvigheid hoort in beginsel niet thuis in een woonomgeving. Daarom kunnen alleen kleinschalige bedrijfjes met een geringe ruimtelijke en milieuhygiënische uitstraling worden toegelaten als aan huis gebonden bedrijf in een woning of in een bijbehorend bijgebouw. Het gaat dan om bedrijfjes behorende tot ten hoogste categorie 1 uit de staat van bedrijfsactiviteiten, zoals is opgenomen in de bijlage, of hiermee gelijk te stellen bedrijvigheid. Dergelijke bedrijfjes kunnen in beginsel inpasbaar zijn in een woonwijk. Detailhandel, horeca en andere bedrijfsactiviteiten die in geen geval wenselijk zijn, zijn echter uitgesloten. Voorts geldt ook voor aan huis gebonden bedrijven dat deze ondergeschikt dienen te zijn aan de woonfunctie en dat voorzien dient te worden in parkeergelegenheid op eigen terrein. De bedrijfsruimte mag maximaal 25% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning met bijbehorende gebouwen beslaan, met een absoluut maximum van 45 m².

Om het karakter van de omgeving niet aan te tasten is buitenopslag niet toegestaan en mogen, behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond het bedrijf plaatsvinden. Om de inpasbaarheid in de omgeving te waarborgen zijn deze activiteiten pas toegestaan nadat een vrijstelling is verkregen. Bij het vrijstellingsbesluit wordt gedetailleerd gekeken naar de gevraagde activiteit in relatie tot de feitelijke omgeving.

maatschappelijke voorzieningen

De enkele voorzieningen die binnen het plangebied liggen worden alle als zodanig bestemd. Deze voorzieningen zijn van groot belang voor het dagelijkse functioneren en de leefbaarheid van de dorpen.

Maatschappelijke voorzieningen, zoals het kerkgebouw in Hulshorst en het dorpshuis in Vierhouten worden in het bestemmingsplan algemeen bestemd als “maatschappelijk”. Binnen het bouwvlak wordt een bebouwingspercentage aangegeven waarbij er vanuit gegaan wordt dat daarmee voldoende ruimte wordt geboden voor de planperiode van 10 jaar.

detailhandel en dienstverlening

Deze functies komen op enkele plaatsen in het plangebied voor. Binnen het plangebied is enerzijds een tweedeling gemaakt tussen “dienstverlening” en “detailhandel”. De bestemming “detailhandel” is toegekend aan bestaande detailhandelsbedrijven (Hulshorst). Daar waar van oorsprong reeds sprake is van gemengde functies is de bestemming “gemengd” opgenomen. Binnen deze bestemming is bij direct recht zowel detailhandel als dienstverlening toegestaan. Dit houdt in dat een detailhandelsfunctie zonder planologisch-juridische procedure kan omschakelen naar bijvoorbeeld een kantoorfunctie en andersom.

Twee percelen hebben de bestemming “dienstverlening” gekregen. Zakelijke dienstverlening zoals een notaris- of accountantskantoor worden meer passend geacht in een woonomgeving, onder andere vanwege de geringe verkeersaantrekkende werking en de geringe (milieu-)hinder, in vergelijking tot bepaalde detailhandelsfuncties zoals een supermarkt. Waar in de huidige situatie reeds sprake is van detailhandel temidden van woonfuncties, is de bestemming “detailhandel en dienstverlening” opgenomen.

Qua bouwvoorschriften bieden de genoemde bestemmingen de mogelijkheid voor extra bebouwing, tenzij er al veel aanwezig is, hetgeen onder andere afhankelijk is van de grootte van het perceel. Ook het gebruik is toegesneden op de wijze waarop deze bedrijven functioneren. Een accountant past, als voorbeeld, in ruimtelijk opzicht even goed als een architectenbureau. Forse veranderingen in bebouwing of gebruik zijn alleen na een herziening of vrijstelling van het bestemmingsplan mogelijk.

horeca

De horecafunctie komt op een aantal plaatsen in het plangebied voor en is als zodanig bestemd. Automatenhallen, dancings en discotheken zijn uitgesloten. Het beheerskader wat voor deze functie is opgenomen is vrij neutraal te noemen. Ook voor deze functie geldt dat er de mogelijkheid is voor extra bebouwing, tenzij er al veel aanwezig is, hetgeen onder andere afhankelijk is van de grootte van het perceel.

bedrijven

De enkele bestaande bedrijven binnen het plangebied zijn van een passende bestemming en van redelijk strakke bouwgrenzen voorzien, met een bebouwingspercentage van 60-100%. Grotere uitbreidingen zijn in beginsel niet toelaatbaar en kunnen slechts worden gerealiseerd door gehele of gedeeltelijke verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten. Beperkte uitbreidingen in het kader van een gezonde bedrijfsvoering zijn wel mogelijk. Volgens vaste jurisprudentie is het volledig vastzetten van de functie niet toegestaan, tenzij daar zéér dringende redenen voor zijn. Dergelijke zeer dringende redenen zijn in het plangebied niet aanwezig. Naast de beperkte bouwmogelijkheden wordt via een nadere aanduiding de bedrijfsactiviteit verder ingeperkt tot het huidige gebruik. Hiermee wordt bereikt dat in het kader van het ruimtelijk spoor niet allerlei andere soorten bedrijven mogelijk zijn. Voorts geldt dat verandering van bedrijfstype of vestiging van een nieuw, andersoortig bedrijf slechts mogelijk is voor zover het nieuwe bedrijf of bedrijfstype behoort tot ten hoogste categorie 1 van de staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij de voorschriften is opgenomen.

recreatie, sport

De in het plangebied aanwezige recreatieve- en sportvoorzieningen hebben respectievelijk de bestemmingen “recreatie” en “sport” gekregen. Voor de recreatieve functie geldt dat er de mogelijkheid is voor extra bebouwing. De bouwmogelijkheden binnen de bestemming “sport” zijn beperkt.

verkeer, verblijf en groen

De bestaande wegenstructuur en groenvoorzieningen zijn in het bestemmingsplan vastgelegd. Voor wat betreft groen wordt onderscheid gemaakt tussen zogenaamd structureel groen en snippergroen. Tot het structureel groen behoren de grotere aaneengesloten groenvoorzieningen die bepalend zijn voor de groenstructuur van het plangebied als geheel. Structureel groen dient als zodanig behouden te blijven. Snippergroen is niet specifiek als groen bestemd.

Ten aanzien van de inrichting van wegen, voet- en fietspaden met bijbehorende bermen, snippergroen, uitritten en waterlopen biedt het bestemmingsplan een grote mate aan flexibiliteit. Wegen zijn inclusief genoemde bijbehorende voorzieningen globaal bestemd.

In hoofdstuk 4, wijze van bestemmen, is aangegeven hoe bovengenoemde ontwikkelingen in dit bestemmingsplan juridisch zijn vastgelegd.

molen

Binnen het plangebied van de kern Hulshorst, aan de Kapelweg 24, bevindt zich een molen. Het betreft hier korenmolen De Maagd, een gerestaureerde stellingmolen uit 1894. De molen is nog in werking en is tevens in gebruik als VVV-kantoor.

Om de windvang rond deze molen te garanderen, mag op een afstand tussen de 0 en 100 meter van de molen geen bouwwerk of beplantingselement hoger zijn dan de belt. De belt is de onderkant van het laagste punt van het molenkruis (in casu de onderste molenwiek: voor molen ‘De Maagd’ is dat een hoogte van 3,40 meter).

Objecten die verder weg staan dan 100 meter kunnen tot de volgende hoogte worden gerealiseerd:

- 5 meter op een afstand van 100 meter;
- 7 meter op een afstand van 200 meter;
- 9 meter op een afstand van 300 meter;
- 11 meter op een afstand van 400 meter;
- 13 meter op een afstand van 500 meter.

Bovengenoemde afstanden zijn bepaald aan de hand van onderstaande formule, waarmee te berekenen is hoe de obstakelhoogte zich verhoudt tot de afstand van de molen. Dit wil zeggen hoe hoog een bepaald obstakel mag zijn op een bepaalde afstand van de molen zonder teveel windbelemmering te veroorzaken.

De formule voor de molenbiotoop is als volgt:

$$H_x = X/n + c.z$$

waarin :

H = hoogte obstakel

x = afstand obstakel tot molen

n = 140 voor open gebied, 75 voor ruw gebied, 50 voor gesloten gebied

c = constante = 0,2

z = askophoogte (helft van de lengte van het gevlucht + eventueel stellinghoogte)

$$H_{100} = 100/50 + 0,2 \times 15 \text{ (23/2 + 3,40 m)} = 2 + 3 = 5$$

$$H_{400} = 400/50 + 0,2 \times 15 = 8 + 3 = 11$$

2.4 ONTWIKKELINGEN

Dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk beheersgericht. Binnen het beheerskader zijn er ontwikkelingen mogelijk zoals dat in de voorgaande paragraaf is beschreven.

3 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

3.1 INLEIDING

11

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau, maar ook dat van hogere overheden. Daarnaast speelt de uitvoerbaarheid op basis van milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven een rol, evenals water, archeologie en flora en fauna. Ten slotte moet aangetoond worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Ook het onderhavige bestemmingsplan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 BELEID

provinciaal beleid

streekplan Gelderland 2005

De dorpen Vierhouten en Hulshorst worden in het streekplan Gelderland 2005 gerekend tot het 'multifunctioneel gebied'. Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie en omvat de steden, dorpen en buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten, onder andere gericht op vitale steden en dorpen; elke regio heeft buiten een stedelijk netwerk of een regionaal centrum vele verspreid liggende steden, dorpen en buurtschappen die tezamen het voorzieningenniveau bepalen. In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan 'dorps' wonen geaccommodeerd kunnen worden, waarbij wordt gestimuleerd dat met dit ruimtelijke programma tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit.

Het streekplan is echter niet of nauwelijks direct van invloed op het bestemmingsplan "Vierhouten en Hulshorst", aangezien dit bestemmingsplan hoofdzakelijk voorziet in het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie en de bestaande ruimtelijke structuur. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt.

gemeentelijk beleid

woonvisie Nunspeet 2003-2015

De woonvisie geeft de prioriteiten, en biedt een kader en uitgangspunten op basis waarvan besluiten over woningbouwprogramma's kunnen worden genomen en gemotiveerd. Ten aanzien van de ambitie met betrekking tot woonwensen hanteert de gemeente Nunspeet samengevat de volgende koers:

- inspelen op de woonwensen van senioren;
- kwaliteit bieden voor gevorderde huishoudens (doorstroming);
- kansen bieden aan startende gezinnen;
- meer ruimte bieden voor jongeren.

Voorwaarden hiervoor zijn het behoud van voldoende aanbod voor lagere inkomens en het versterken van de positie van starters op de koopmarkt.

Wat betreft bestaande bebouwing kan op het bovenstaande ingespeeld worden door het verbeteren van de doorstroming (bijvoorbeeld door de verkoop van huurwoningen) of door het aanpassen van de bestaande voorraad en deze geschikt te maken voor bewoning door senioren.

Ten slotte moet ook de samenstelling en de kwaliteit van de woningvoorraad zoveel mogelijk aansluiten bij de wensen van de huidige en toekomstige inwoners van de gemeente Nunspeet. Een oplossing voor bijvoorbeeld het overschot aan eengezinshuurwoningen en het tekort aan koopwoningen in rij en 2/1 kap is om bewoners de ruimte te geven om de woning aan te passen en een deel van de huurwoningen te verkopen².

Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie voor Nunspeet 2015 (IRTV)

De IRTV schetst de gewenste ruimtelijke inrichting van de gemeente Nunspeet op hoofdlijnen voor de lange termijn. In de IRTV wordt gesteld dat een evenwichtige bevolkingsopbouw zijn weerslag vindt in de uitbreiding en samenstelling van de woningvoorraad. De ambitie is om door middel van nieuwbouw, herstructurering en stedelijke vernieuwing voldoende mogelijkheden te bieden voor respectievelijk jongeren en starters, ouderen en gezinnen.

Het streven naar een vitaal Nunspeet vertaalt zich in een concreet woningbouwprogramma: 100 woningen per jaar met een zekere verdeling over de kernen.

Voor Vierhouten geldt dat de groene en rustige woonomgeving gekoesterd wordt. Om die reden worden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen toegestaan. Op enkele plaatsen wordt verdere verdichting toegestaan. De uitbreiding van de woningvoorraad is van zeer bescheiden omvang en blijft beperkt tot 1 à 4 woningen per jaar.

In Hulshorst concentreert de uitbreiding zich ten westen van de Weversweg en worden enkele kleinschalige vormen van verdichting en transformatie in de kern toegestaan.

Zowel de inbreiding als de uitbreiding moet qua typologie aansluiten bij de huidige bebouwing en vindt bij voorkeur plaats in de open ruimte tussen het Molenpad en de Harderwijkerweg, zodat de ruimtelijke eenheid van het dorp gehandhaafd blijft.

Beleidsnotitie toepassing artikel 19, lid 3 WRO

In deze notitie, welke door burgemeester en wethouders van Nunspeet op 31 januari 2001 is vastgesteld, wordt ingegaan op de toepassing van artikel 19, lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, welke op 3 april 2000 is gewijzigd. Als gevolg van de wetswijziging vond er een verruiming plaats van de zogenaamde planologische kruimelgevallen, waardoor het noodzakelijk werd om duidelijke beleidsregels vast te stellen voor het toepassen van een vrijstelling ex artikel 19, lid 3 WRO. Ingevolge artikel 19, lid 3 WRO kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het bestemmingsplan in bij algemene maatregel van bestuur aan te geven gevallen. De bij algemene maatregel van bestuur aan te geven gevallen staan beschreven in artikel 20 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Omdat artikel 20 Bro een veel ruimere vrijstellingsmogelijkheid biedt dan het voormalige artikel 18a hebben burgemeester en wethouders met de beleidsnotitie een gemeentelijk beleidskader ontwikkeld waarin het toepassingsbereik van artikel 19, lid 3 WRO wordt omschreven. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in voorschriften voor toepassing van artikel 19, lid 3 WRO binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom.

² Wonen in Nunspeet, Woonvisie Nunspeet 2003-2015, Rigo research en advies, juli 2003

Welstandsnota gemeente Nunspeet

Welstandstoetsing is gericht op architectuur in relatie tot de ruimtelijke context. De ruimtelijke context zelf wordt vastgelegd in bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen en structuurplannen. Het bestemmingsplan vormt het kader waarbinnen welstandsadvisering zich kan bewegen. Thema's die te maken hebben met de context van een bouwwerk, zoals plaatsing op het erf, kunnen zowel in het bestemmingsplan als in de welstandsnota gereguleerd zijn. Bestemmingsplanvoorschriften prevaleren echter boven welstandscriteria. Bouwmogelijkheden die op grond van het bestemmingsplan mogelijk zijn kunnen niet door welstandscriteria teniet worden gedaan. Welstandscriteria kunnen een aanvullende werking hebben op het in het bestemmingsplan geregelde (of de bouwverordening of het bouwbesluit). De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld.

De gemeente Nunspeet heeft een welstandsnota³ vastgesteld waarin aan elk woon- of werkgebied binnen de gemeente een bepaald welstandsniveau is toegekend. Ook kan een welstandsniveau gelden voor een bepaalde groep van bouwwerken of een ruimtelijke structuur. In de gemeente Nunspeet worden vier welstandsniveaus onderscheiden: welstandsniveau 1: zware toetsing, welstandsniveau 2: reguliere toetsing, welstandsniveau 3: soepele toetsing en welstandsniveau 4: welstandsvrij.

Vanwege de belangrijke ruimtelijke structuur van de kern Vierhouten wordt voor de bebouwing rond de 'oude' hoofdroutes (Elspeterbosweg, Nuns peterweg en Plaggeweg) welstandsniveau 1 aangehouden. De woonbuurten rond de Eikenwal, Reelaan, Hertlaan en Voslaan zijn veel minder kwetsbaar, waardoor welstandsniveau 3 voldoende wordt geacht.

In Hulshorst is een drietal welstandsniveaus van toepassing. Rond de Harderwijkerweg geldt welstandsniveau 1, vanwege het behoud van het oorspronkelijke historische karakter. Welstandsniveau 3 is van toepassing op het meest recente uitbreidingsgebied aan de zuidzijde van de Harderwijkerweg, vanwege de ruime variatie in opzet en detaillering in dit gebied. Ten slotte zal aan de randen van de kern als overgang naar het buitengebied regulier op welstand worden getoetst. Om die reden is hier welstandsniveau 2 van toepassing.

Dorpsplan Vierhouten 2008

Door de Vereniging dorpsgemeenschap Vierhouten is in overleg met de inwoners van Vierhouten een Dorpsplan gemaakt. In dit Dorpsplan is een aantal doelstellingen opgenomen.

3.3 MILIEUASPECTEN

bodem

In het kader van dit bestemmingsplan is geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Het bestemmingsplan staat geen nieuwe milieuhindergevoelige functies toe, maar legt de bestaande situatie vast.

Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen, welke binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt via de bouwverordening in het kader van de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Binnen het plangebied zijn overigens geen vervuilde locaties bekend.

³ Gelders Genootschap, Welstandsnota gemeente Nunspeet, juli 2004

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. Deze wet bepaalt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet de 50 dB(A) mag overschrijden (de voorkeursgrenswaarde).

Omdat het bestemmingsplan geen nieuwe geluidgevoelige functies toelaat, is geen akoestisch onderzoek verricht. Voor bestaande situaties in het plangebied wordt de toegestane geluidsbelasting voor binnenniveaus geregeld via de bouwverordening. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren wordt via de bouwvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien.

Ook het milieuaspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

bedrijvigheid

De bestaande situatie wordt vastgelegd en van een ruimtelijk-juridisch kader voorzien en daarmee integraal beheerst. Hierdoor komt het voor dat bedrijven en woningen die vlak bij elkaar zijn gelegen overeenkomstig zijn bestemd, ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke milieuregelgeving (bijvoorbeeld de richtlijnen van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" verder van elkaar af dienen te zijn gesitueerd.

Via de Wet milieubeheer wordt hinder op gevoelige functies voorkomen. In het plangebied komen op het gebied van de milieuzonering en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer geen onoverkomelijke problemen voor.

Binnen het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven, waarvan de hindercirkel zich uitstrekt over het plangebied.

externe veiligheid

Door het plangebied lopen meerdere hoofdaardgastransportleidingen, waarmee in het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden. Het RIVM heeft aan de hand van de gegevens van de Gasunie de 10^{-6} risicocontour van de hoofdaardgastransportleidingen bepaald. Binnen deze risicocontour mag geen nieuwe hindergevoelige bebouwing worden opgericht.

Op de plankaart is de ligging van de leidingen, met bijbehorende zones weergegeven. In de voorschriften zijn hier voorwaarden ten aanzien van de bebouwing aan verbonden.

Voor het overige bevinden zich in of nabij het plangebied geen objecten die in het kader van externe veiligheid een belemmering vormen voor de uitvoering van dit plan.

luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese

kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zoveel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Tot 2009 ligt de grens van 'niet in betekenende mate' volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 500 woningen of 3,3 hectare bvo kantoren.

In het kader van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is beheersgericht. Om die reden is een onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

3.4 WATER

beleid en waterhuishoudkundige functies

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21^e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal. Van belang is dat overtollig water zoveel mogelijk wordt vastgehouden in de "haarvaten" van het bestemmingsplangebied. Wanneer dit ontoereikend is moet worden gezocht naar bergingsmogelijkheden. Pas in laatste instantie is afvoer van overtollig water naar benedenstroomse gebieden aan de orde.

Provinciaal beleid

Het nieuwe Waterhuishoudingsplan "Water leeft in Gelderland" (WHP-3) is op 15 december 2004 vastgesteld. Het Waterhuishoudingsplan schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur goed te benutten in Gelderland. Naast kansen voor verbetering van de kwaliteit van onze leefomgeving zijn er ook maatregelen noodzakelijk om veiligheid te blijven bieden tegen overstroming met rivierwater en om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen.

Voor 'stedelijk' gebied is de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem gericht op:

- het voorkomen of beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling.

Voor bestaand bebouwd gebied geldt dat bij inrichting en herstructurering waterneutraal wordt gebouwd en kansen worden aangegrepen om een eventuele bestaande afwenteling te verminderen. Bij herstructurering is voldoende infiltratie en waterberging een uitgangspunt. Voor waterbeheer in stedelijk gebied geldt voorts: 1) vasthouden, bergen en afvoeren van water, 2) niet vervuilen, zuinig gebruiken, hergebruik, schoonmaken van water.

beleid Waterschap Veluwe

Het Waterschap Veluwe kiest in haar beleid (ontwerp Waterbeheersplan 2002-2006) voor een brongerichte benadering, zodat zoveel mogelijk water binnen het watersysteem blijft. Belangrijk hierbij is het afkoppelen (of niet-aankoppelen) van regenwater, waarmee afvoer van dit regenwater via het afvalwatersysteem wordt voorkomen. Het beleid is dan ook gericht op het vasthouden, bergen en dan pas lozen van (regen)water. Dit houdt in dat het waterschap het water in eerste instantie zoveel mogelijk bovenstrooms vasthoudt in bodem- en oppervlaktewater, vervolgens waar nodig (tijdelijk) bergt in retentiegebieden en pas daarna afvoert naar elders.

Voor het bovenstrooms vasthouden van water valt te denken aan het verondiepen én het verbreden van waterlopen, flexibel peilbeheer, afkoppelen van verharde oppervlakken en het laten meanderen van watergangen.

gemeentelijk beleid

Door de gemeenteraad is in 2003 een beleidsnotitie vastgesteld welke handelt over het duurzaam omgaan met het hemelwater in de bestaande kernen van de gemeente Nunspeet. Op basis van de uitgangspunten en de gebiedskenmerken is bepaald welke methoden van behandeling van hemelwater na afkoppelen geschikt zijn in welk deelgebied.

situatie plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan "Vierhouten en Hulshorst" valt ingevolge het waterschapsbeleid binnen het hoofdstroomgebied Veluwemeer. Het plangebied Vierhouten ligt in het stroomgebied "Onzichtbare afwatering Veluwemeer" en het plangebied Hulshorst maakt deel uit van het stroomgebied "Varelse beek" en de "Nodbeek". Voor beide gebieden geldt de 'blauwe waterkoers'. Voor de blauwe waterkoers gelden de volgende ruimtelijke ontwikkelingen:

"Binnen de blauwe waterkoers is water zoveel mogelijk sturend voor ruimtelijke ontwikkelingen of activiteiten binnen het watersysteem. Alle activiteiten en ontwikkelingen zijn tenminste watersysteem-neutraal. Vooral door ruimtelijke oplossingen worden negatieve invloeden op het watersysteem voorkomen en positieve ontwikkelingen gestimuleerd. Gestreefd wordt naar minimale menselijke beïnvloeding". Ten aanzien van het waterbeheer wordt gesteld dat er sprake is van een passief waterbeheer. Ingrepen in de water-

huishouding vinden plaats bij bestrijding of preventie van wateroverlast of een slechte waterkwaliteit.

Uit de door de gemeenteraad vastgestelde “beleidsnotitie duurzaam omgaan met hemelwater in de bestaande kernen van de gemeente Nunspeet” blijkt dat de plangebieden Vierhouten en Hulshorst respectievelijk vallen in de deelgebieden “Vierhouten” en “Hulshorst”.

het deelgebied Vierhouten

Voor het deelgebied Vierhouten, dat een oppervlakte heeft van circa 20 ha, blijkt dat ondergronds infiltreren geen geschikte mogelijkheid is, omdat het grondwater tot op 1 m of hoger onder het maaiveld zit. In het dorp ligt overal riolering, behoudens op enkele locaties aan de rand van het dorp waar drukriool ligt. Dat houdt in dat tot nu toe veruit het grootste gedeelte van al het hemelwater geloosd wordt op het riool. Er is geen gescheiden stelsel aanwezig, zowel het vuile water alsook het hemelwater verdwijnt door dezelfde leiding. Door de vrij ruime kavels verdwijnt er ook heel wat hemelwater rechtstreeks in de grond. In de huidige situatie is er voor het grootste gedeelte van het dorp geen wateroverlast. Een klein gedeelte grenzend aan het buitengebied heeft wateroverlast.

Voor nieuwe bebouwing geldt dat het hemelwater niet meer geloosd mag worden op het riool, maar rechtstreeks ter plaatse in de grond moet worden geïnfiltreerd. Bij het afgeven van een bouwvergunning wordt dan ook aandacht gevraagd voor niet uitlogende bouwmaterialen. Het dorp valt niet binnen de fluctuatietoneelzone. Binnen het plangebied bevinden zich geen watergangen die voorzien zijn van een beschermingszone. Ook is er geen ander gebied met oppervlaktewater. Verder bevindt zich het plangebied niet binnen enige keurzone of binnen de zoekgebieden voor waterberging zoals deze zijn weergegeven in het ontwerp streekplan en er zijn geen nadelige gevolgen voor waterafhankelijke natuur.

Dorpsplan

In opdracht van het bestuur van de Vereniging Dorpsgemeenschap Vierhouten is met gemeentelijke subsidie een dorpsplan vervaardigd, waarin een visie wordt gegeven op de toekomstige ontwikkeling van Vierhouten.

Diverse doelstellingen uit het dorpsplan kunnen verwezenlijkt worden zonder dat daarvoor een herziening van het bestemmingsplan nodig is. Voor zover het geldend bestemmingsplan wel een belemmering is, zal de gemeente – voor zover zij de doelstellingen van het dorpsplan onderschrijft - bevorderen dat het bestemmingsplan zodanig wordt gewijzigd, dat de doelstellingen verwezenlijkt kunnen worden en juridisch worden beschermd. Het kan daarbij overigens om verschillende bestemmingsplannen gaan. Daarbij valt met name te denken aan het bestemmingsplan Vierhouten en aan het bestemmingsplan Buitengebied.

In veel gevallen zal eerst uitgebreid vooronderzoek moeten plaatsvinden voordat een nieuwe bestemming aan een concrete locatie kan worden toegekend. Dat geldt met name bij het creëren van een nieuwe woningbouwlocatie. Het uitgangspunt in het dorpsplan dat inbreiding bij nieuw te bouwen woningen gaat boven uitbreiding wordt onderschreven.

De ruimtelijke visie die in het dorpsplan is gegeven, leidt in het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan Hulshorst-Vierhouten niet tot wijzigingen, mede omdat het plan - gelet op haar conserverend karakter – daar niet geschikt voor is.

het deelgebied Hulshorst

Het deelgebied Hulshorst heeft een oppervlakte van circa 30 ha. Binnen dit gebied kan op dit moment zowel bovengronds als ondergronds geïnfiltreerd worden. In het dorp Hulshorst ligt een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Ondanks dit verbeterd gescheiden rioolstelsel is het toch gewenst om zoveel mogelijk rechtstreeks ter plaatse in de grond te infiltreren. Bij het verlenen van een bouwvergunning voor nieuwbouw wordt aandacht gevraagd voor niet uitlogende materialen.

De vraag is of het gewenst is om ondergronds te infiltreren omdat het gehele dorp Hulshorst binnen de fluctuatietoneel valt. Op dit moment zijn de gegevens te summier om een oordeel te kunnen vellen over bovengronds- of ondergronds infiltreren. Uit nader onderzoek zal moeten blijken wat het beste is om te adviseren. Op dit moment wordt voorgesteld om zoveel mogelijk bovengronds te infiltreren.

Binnen het plangebied bevinden zich geen watergangen die voorzien zijn van een beschermingszone. Ook is er geen ander gebied met oppervlaktewater. Dit betekent dat wanneer er in de toekomst wateroverlast ontstaat door de fluctuatietoneel, er maatregelen genomen moeten worden door wellicht het kunstmatig verlagen van de grondwaterstand. Om dit te kunnen realiseren is een lozingsvergunning nodig wanneer de afvoer meer is dan de landelijke norm toestaat.

Er liggen geen keurzones binnen het gebied of zoekgebieden voor waterberging zoals is weergegeven in het ontwerp streekplan. Verder zijn er geen gevolgen voor waterafhankelijke natuur.

In het dorp zal de komende jaren weinig veranderen, omdat er niet of nauwelijks meer gebouwd kan worden. Wel wordt aandacht gevraagd voor het afkoppelen als het gaat om verbouwingen. Wel moet dan duidelijk zijn dat er geen uitlogende materialen bij betrokken zijn.

het deelgebied Hulshorst

Het deelgebied Hulshorst heeft een oppervlakte van circa 30 ha. Binnen dit gebied kan op dit moment zowel bovengronds als ondergronds geïnfiltreerd worden. In het dorp Hulshorst ligt een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Ondanks dit verbeterd gescheiden rioolstelsel is het toch gewenst om zoveel mogelijk rechtstreeks ter plaatse in de grond te infiltreren. Bij het verlenen van een bouwvergunning voor nieuwbouw wordt aandacht gevraagd voor niet uitlogende materialen.

De vraag is of het gewenst is om ondergronds te infiltreren omdat het gehele dorp Hulshorst binnen de fluctuatietoneel valt. Op dit moment zijn de gegevens te summier om een oordeel te kunnen vellen over bovengronds- of ondergronds infiltreren. Uit nader onderzoek zal moeten blijken wat het beste is om te adviseren. Op dit moment wordt voorgesteld om zoveel mogelijk bovengronds te infiltreren.

Binnen het plangebied bevinden zich geen watergangen die voorzien zijn van een beschermingszone. Ook is er geen ander gebied met oppervlaktewater. Dit betekent dat wanneer er in de toekomst wateroverlast ontstaat door de fluctuatietoneel, er maatregelen genomen moeten worden door wellicht het kunstmatig verlagen van de grondwaterstand. Om dit te kunnen realiseren is een lozingsvergunning nodig wanneer de afvoer meer is dan de landelijke norm toestaat.

Er liggen geen keurzones binnen het gebied of zoekgebieden voor waterberging zoals is weergegeven in het ontwerp streekplan. Verder zijn er geen gevolgen voor waterafhankelijke natuur.

In het dorp zal de komende jaren weinig veranderen, omdat er niet of nauwelijks meer gebouwd kan worden. Wel wordt aandacht gevraagd voor het afkoppelen als het gaat

om verbouwingen. Wel moet dan duidelijk zijn dat er geen uitlogende materialen bij betrokken zijn.

3.5 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

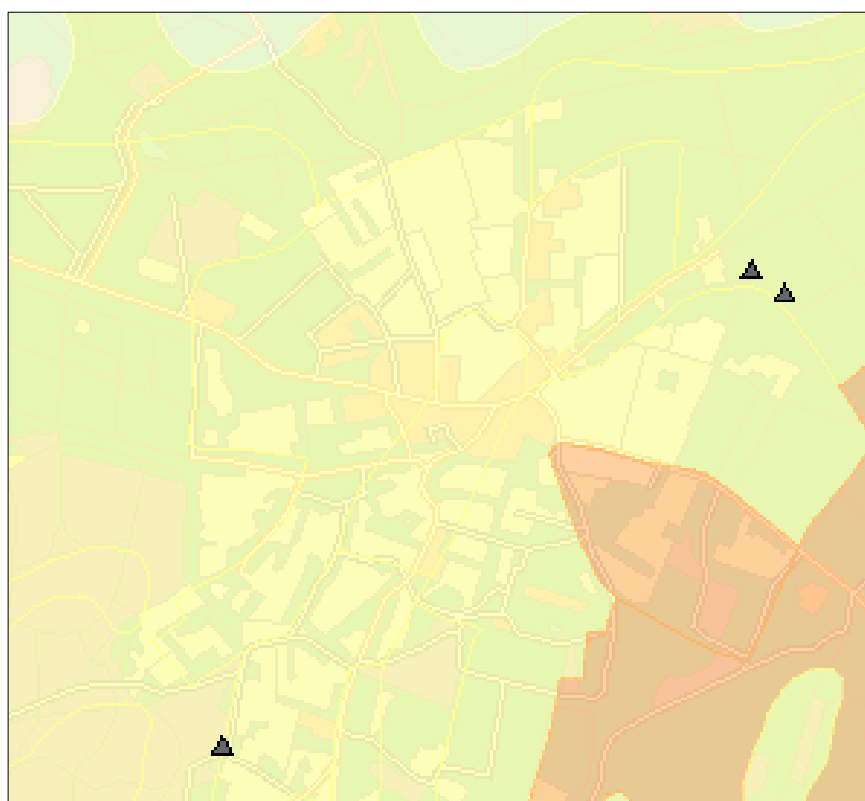
19

cultuurhistorie

Binnen het plangebied bevinden zich enkele rijks- en/of gemeentelijke monumenten. In Vierhouten betreft het de schoolmeesterswoning aan de Elspeterbosweg 14 (gemeentelijk monument) en de boerderij met schuur aan de Plaggeweg 26 (rijks- en gemeentelijk monument). In Hulshorst betreft het de molen De Maagd aan de Kapelweg (rijksmonument) en de boerderijen aan de Harderwijkerweg 411 en 397 (rijksmonument). Bescherming van de monumenten vindt plaats via de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening.

archeologie

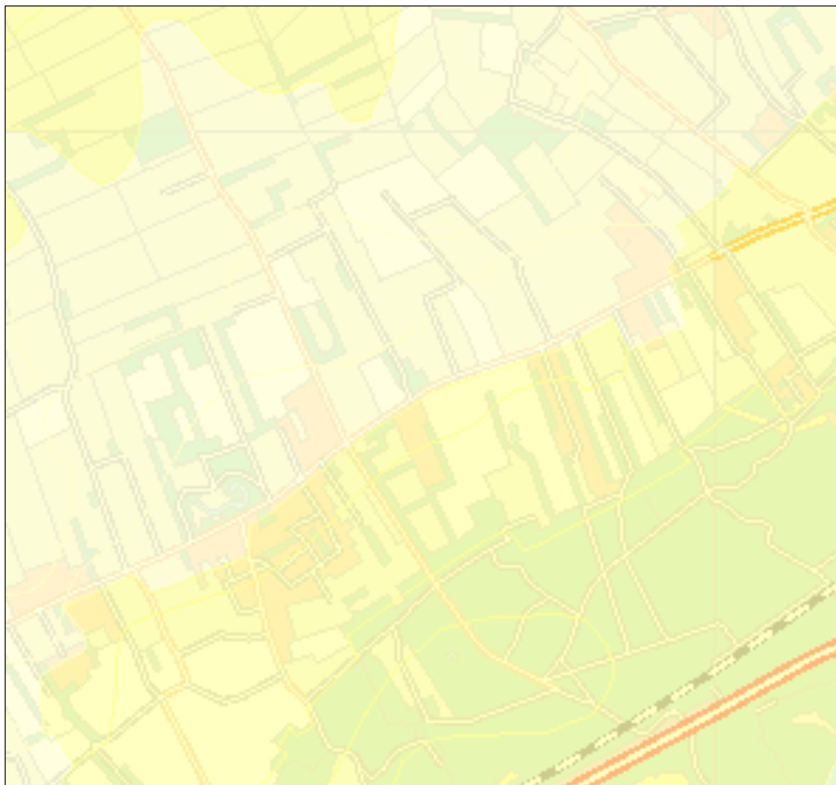
Op de kaart CULTUUR-archeologie uit de Wateratlas van de provincie Gelderland is het plangebied van het dorp Vierhouten aangegeven als gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de kans op het vinden van archeologische resten reëel is.



kaartfragment CULTUUR-archeologie (Vierhouten)



bron: Wateratlas Provincie Gelderland



kaartfragment CULTUUR-archeologie (Hulshorst)



bron: Wateratlas Provincie Gelderland

Voor Hulshorst geldt globaal genomen dat het gebied ten zuiden van de Harderwijkerweg is aangeduid als gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Overigens is in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan geen archeologisch bodemonderzoek uitgevoerd omdat met dit bestemmingsplan niet direct nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

3.6 FLORA EN FAUNA

Het plangebied bevindt zich niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de buurt van de ecologische hoofdstructuur of andere natuurgebieden. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Omdat in voorliggend plan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen en het bestaande groen ter plaatse niet wordt aangetast, kan er geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde. Ook zijn er beredeneerd vanuit flora en fauna geen beperkingen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

3.7 VERKEER EN PARKEREN

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. Wat betreft verkeer en parkeren doen zich alleen in de kern Vierhouten op bepaalde dagen parkeerproblemen voor. Daarom ligt het in het voornemen om ten wes-

ten van de Ganzenakkers een informele parkeerplaats aan te leggen. Op de bestemming 'groen' kunnen dan parkeervoorzieningen worden aangelegd. Het gebied behoudt op deze manier het groene karakter.

De gemeente Nunspeet hanteert het principe "Duurzaam Veilig", waarbij het wegennet wordt ingedeeld naar het gebruik. Daarnaast probeert de gemeente het gedrag van de weggebruiker te verbeteren.

De indeling van het wegennet bestaat uit 'verkeersaders' en 'verblijfsgebieden'. Voor verkeersaders geldt binnen de bebouwde kom een maximumsnelheid van 50 km/uur en buiten de bebouwde kom een maximumsnelheid van 60 of 80 km/uur. Verblijfsgebieden zijn gebieden met bijvoorbeeld woningen, winkels, basisscholen, (spelende) kinderen en fietsers. Binnen de bebouwde kom geldt voor verblijfsgebieden een maximum snelheid van 30 km/uur.

De bebouwde kom van zowel Vierhouten als Hulshorst behoort tot een verblijfsgebied. De bebouwde kommen van deze kernen zijn dan ook aangewezen als 30 km/uur gebied en als zodanig ingericht.

Beide dorpen zijn aangesloten op het openbaar vervoersnet (bus). Lijn 112 (Harderwijk NS naar de Wittenberg v.v.) doet Vierhouten aan en lijn 100 (Harderwijk – Zwolle v.v.) komt door Hulshorst.

3.8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Daarom brengt de ontwikkeling van dit bestemmingsplan voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. Eventuele toekomstige particuliere plannen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

3.9 HANDHAAFBAARHEID

Het opstellen van één eenduidig bestemmingsplan met voor iedereen dezelfde (on)mogelijkheden maakt handhaving makkelijker; de rechtsgelijkheid is op deze manier namelijk goed verzorgd.

De regels die voor het plangebied zijn opgesteld zijn flexibel en ruim waar mogelijk en zijn stringent en strak gesteld waar nodig. Bij de opzet van deze beheersregels is ook een motivering opgenomen die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 ALGEMENE PLANSYSTEMATIEK

algemeen

Het bestemmingsplan "Vierhouten en Hulshorst" bestaat uit een plankaart, voorschriften en een toelichting. De plankaart en de voorschriften tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Kaart en voorschriften dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

bestemmingsregeling overeenkomstig bestemmingsplan Elspeet-Dorp 2000

Voor de juridische planopzet is inhoudelijk aangesloten bij het juridisch systeem, zoals dat standaard door de gemeente wordt gehanteerd. Dit systeem is onder andere gebruikt in het bestemmingsplan "Elspeet-Dorp 2000".

de planvoorschriften

De planvoorschriften zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (inleidende voorschriften), met daarin begripsbepalingen en meetvoorschriften die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de voorschriften in de overige hoofdstukken.
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsvoorschriften), waarin bij de bestemming een doeleindenomschrijving en bouwvoorschriften worden gegeven.
- Hoofdstuk 3 (algemene voorschriften), waarin algemeen geldende gebruiks-, vrijstellingsbepalingen, alsmede procedurevoorschriften zijn opgenomen.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotvoorschriften), waarin een aantal gebruikelijke slotbepalingen, waaronder het overgangsrecht, een strafbepaling en een citeertitel zijn opgenomen.

Dit bestemmingsplan heeft de volgende opzet:

- Aan de gebruiker van gronden en opstallen worden zo veel mogelijk vrijheden gegeven om zijn eigen beleid te voeren, zonder dat de overheid daarin regels stelt. Deze vrijheden worden zonder beperking als recht in het plan geformuleerd.
- Indien een mogelijke beschadiging van de belangen van andere burgers wordt verwacht, geeft het plan als recht iets beperktere mogelijkheden. Voor uitzonderings-situaties biedt het plan in dat geval wel verruimde mogelijkheden, maar deze zijn voorwaardelijk in het plan opgenomen, in de vorm van een vrijstellingsbevoegdheid of, voor zwaardere gevallen, een wijzigingsbevoegdheid.
- In dit soort situaties is het niet goed mogelijk om vooraf te bepalen onder welke voorwaarden en in welke situatie deze extra mogelijkheid zal kunnen worden toegekend dan wel de extra beperking noodzakelijk zal zijn.

4.2 DE BESTEMMINGEN

agrariſch en agrariſch met waarden

De in het plangebied her en der voorkomende agrarische gronden hebben een passende agrarische bestemming gekregen. Er komen geen agrarische bouwpercelen voor.

bedrijf

zonering van bedrijfsactiviteiten: bedrijvenlijst

De bestemming "bedrijf" is er op gericht dat er voor nabijgelegen functies een in milieu-hygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt gegarandeerd. Om milieuoverlast voor de nabijgelegen woningen te voorkomen, heeft een nadere zonering van bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden, door middel van het gebruik van een bedrijvenlijst, de zogenaamde "Staat van Bedrijfsactiviteiten" (als bijlage bij de voorschriften opgenomen).

De "Staat van Bedrijfsactiviteiten" legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de milieubelasting. Per milieufactor (geur, stof, geluid en/of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven een afstand genoemd, welke tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing in acht moet worden genomen. De indeling in milieucategorieën is afgeleid van de voor dat bedrijf geldende "grootste afstand" tot woonbebouwing.

Bedrijvigheid uit milieucategorie 1 is toegestaan. Bij recht mag binnen de bestemming willekeurig elk bedrijf uit die categorie zich vestigen. Náást bedrijvigheid uit milieucategorie 1 is ter plaatse van de aanduiding sb-1 ook een garage (met showroom) toegestaan. Tevens is er een smederij toegestaan ter plaatse van de aanduiding sb-2. Dit zijn de huidige, bestaande bedrijven. Omdat deze bedrijven niet voorkomen in milieucategorie 1, zijn ze positief bestemd door middel van een nadere aanduiding op de plankaart.

Door middel van een vrijstellingsbevoegdheid zijn bedrijven uit één hogere milieucategorie toelaatbaar, mits ze voldoen aan de afstandsmaten die behoren bij de als recht toegestane milieucategorie. De hoogste milieucategorie die daarmee in het plan (met vrijstelling) wordt toegestaan, is milieucategorie 2. Om die reden zijn in de bijlage de bedrijven, die vallen in de (zwaardere) milieucategorieën 3.2 t/m 6 weggelaten.

Tevens kan vrijstelling worden verleend ten behoeve van bedrijven die niet in de bijlage "staat van bedrijfsactiviteiten" zijn genoemd, maar daar naar aard, omvang en/of intensiteit wel mee te vergelijken zijn.

bouwbepalingen

Behalve bedrijfsbebouwing is ter plaatse van de bedrijfsbestemmingen per bedrijf één bedrijfswoning met daarbij behorende bijgebouwen toegestaan. De maximale goothoogte, bouwhoogte, het bouwvlak en het bebouwingspercentage zijn op de plankaart aangegeven.

bos

De bosgebieden en bospercelen aan de randen van het dorp zijn als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan met uitzondering van paardenboxen. Binnen deze bestemming is een aanlegvergunningstelsel van toepassing in verband met de aanwezigheid van bepaalde natuur- en landschapswaarden.

cultuur en ontspanning

De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor het behoud en herstel van de op deze grond aanwezige molen. Tevens is aan de gronden een recreatief-maatschappelijke functie toegekend, zoals een museum of een informatiecentrum. Bij deze functies is een lichte horecafunctie toegestaan.

detailhandel

Deze bestemming is opgenomen voor de bestaande detailhandelsvoorzieningen in Hulshorst. Deze bestemming laat op en onder de begane grond detailhandel toe, met daaraan ondergeschikte bedrijvigheid, alsmede wonen, tuinen en parkeervoorzieningen. Middels vrijstelling is ook het gebruik van de verdieping voor detailhandel of voor dienstverlening toegestaan. Er mag geen onevenredige overlast voor de woonomgeving worden veroorzaakt.

dienstverlening

(Uitsluitend) dienstverlenende functies zijn als zodanig bestemd. Qua opzet lijkt deze bestemming sterk op de vorige. Op en onder de begane grond is dienstverlening toegestaan. Voor het overige wonen, met bijbehorende voorzieningen als tuinen en parkeervoorzieningen. Middels vrijstelling is ook het gebruik van de verdieping voor dienstverlening toegestaan. Er mag geen onevenredige overlast voor de woonomgeving worden veroorzaakt en een en ander mag niet ten koste gaan van andere dienstverleningsvoorzieningen in het dorp.

gemengd

Deze bestemming is toegekend aan een tweetal percelen in Vierhouten waar zowel detailhandel als dienstverlening bij direct recht zijn toegestaan. Deze bestemming is dus enigszins flexibeler dan uitsluitend een bestemming 'detailhandel' of 'dienstverlening'. Middels vrijstelling is ook het gebruik van de verdieping voor detailhandel en dienstverlening toegestaan. Er mag geen onevenredige overlast voor de woonomgeving worden veroorzaakt.

groen

Voor zover er in het gebied groenvoorzieningen voorkomen, die niet beschouwd kunnen worden als groenstroken, behorende bij de wegen, worden deze groenvoorzieningen als "groen" bestemd.

horeca

De in het plangebied aanwezige horeca is als zodanig bestemd. Merk op, dat van deze bestemming zijn uitgesloten automatenhallen, dancings en discotheken. Dergelijke inrichtingen kunnen ongewenste effecten met zich meebrengen met betrekking tot het omliggende woon- en leefklimaat en dienen derhalve dan ook niet in het algemeen zonder meer mogelijk te zijn.

maatschappelijk

Alle bestaande maatschappelijke voorzieningen hebben de bestemming "maatschappelijk" gekregen met een andere aanduiding. Met behulp van een vrijstellingsmogelijkheid kunnen verschillende soorten van maatschappelijke voorzieningen onderling tegen elkaar uitgewisseld worden. Van de vrijstellingsmogelijkheid kan gebruik gemaakt worden, indien aangetoond kan worden, dat de nieuwe functie niet storend is voor de woonomgeving. De maximale goothoogte, bouwhoogte en het bebouwingspercentage van gebouwen is op de kaart aangegeven.

recreatie

De recreatieve voorzieningen zijn als zodanig bestemd. De maximale goothoogte, bouwhoogte en het bebouwingspercentage van gebouwen is op de kaart aangegeven. Voor de bedrijfswoning zijn in de voorschriften deels afzonderlijke bepalingen opgenomen.

Binnen het plangebied zijn recreatiewoningen alsmede stacaravans aanwezig. Deze zijn als zodanig bestemd. Een gebruik voor permanente bewoning is verboden. In de bouwvoorschriften is de maximale oppervlakte van de recreatiewoning en de berging vastgelegd, als ook de maximale goot- en bouwhoogte. Op de plankaart is het maximum aantal recreatiewoningen en stacaravans toegestaan. Ook is binnen de plangrenzen een kampeerterrein aanwezig. Het maximum aantal kampeermiddelen ter plaatse is gesteld op 50 per hectare.

sport

De sportvoorzieningen zijn als zodanig bestemd. Op de plankaart is met een aanduiding aangegeven dat er een manege is toegestaan. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met uitzondering van een fietsenstalling, die ook buiten het bouwvlak mag worden gebouwd.

tuin

De voortuinen van de woningen zijn bestemd als tuin. Binnen deze bestemming zijn gebouwen niet toegestaan. Op grond van de regels is het onder voorwaarden toegestaan om een vrijstelling te verlenen voor het bouwen van aan- en uitbouwen, zoals erkers, aan de woningen. Met dien verstande dat deze aan- en uitbouwen uitsluitend voor de voor-gevel aan de voorkant van woningen zijn toegestaan.

verkeer

Alle wegen in het plangebied zijn, inclusief de daarvan deel uitmakende groenstroken, trottoirs, fiets- en voetpaden, speel- en groenvoorzieningen en parkeerplaatsen, aangegeven als "verkeersdoeleinden". Aan eventuele herinrichting van die elementen worden in het plan in principe geen beperkingen opgelegd. In het bestemmingsplan wordt in algemene zin uitgegaan van de voor Nunspeet geldende wegcategorisering en de verkeerskundige principes als verwoord in het landelijk programma Duurzaam Veilig Verkeer. Voor de infrastructuur zijn geen omvangrijke herinrichtingen opgenomen.

wonen

bouwvlak

Alle woningen in het plangebied zijn bestemd tot "wonen". Elk perceel is voorzien van een "bouwvlak". Binnen dit bouwvlak mag de bebouwing gesitueerd worden. Vanzelfsprekend betekent dit dat buiten het bouwvlak in principe niet gebouwd mag worden. De voortuinen en in sommige gevallen ook de zijtuinen zijn gelegen buiten het bouwvlak. Tevens is in de bouwvlakken middels een aanduiding aangegeven welke woningsoort binnen dat bouwvlak gebouwd mag worden.

bouwen buiten het bebouwingsvlak

Zoals gezegd mag er buiten het bouwvlak, in de regel de voortuin van de woningen, niet gebouwd worden. Hierop zijn echter enkele uitzonderingen.

Op een aantal plaatsen zijn nu reeds uitbouwen aan de voorgevel aanwezig. Het zonder meer opnemen van deze uitbouwen in het bouwvlak is niet gewenst, omdat de uitbouw in dat geval verhoogd kan worden tot de goot-/bouwhoogte van de woning zelf. In de meeste gevallen gaat het om een ongewenste visuele versmalling van het reeds smalle wegprofiel ter plaatse.

Daarom is gekozen voor de volgende regeling m.b.t. uitbouwen aan de voorzijde:

uitbouwen welke nu reeds uit twee verdiepingen bestaan, worden vanzelfsprekend betrokken binnen het bouwvlak.

bijgebouwen

Binnen het bouwvlak mogen de bijgebouwen worden gebouwd. Hierbij geldt de regel dat de bijgebouwen uitsluitend op 3 m achter de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd. Deze regel is opgenomen om een duidelijk onderscheid te maken tussen de hoofdbebouwing en de bijgebouwen in het straatbeeld. Voorkomen dient te worden dat één lange straatwand ontstaat. De goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen is beperkt tot 3 respectievelijk 5 m. Ook aan de oppervlakte van de te bouwen bijgebouwen is een maximum verbonden. Maximaal 50 % van de gronden binnen de bestemming 'wonen', niet meegerekend die binnen het bouwvlak, mag worden bebouwd. Hiervoor geldt een maximum van 60 m². Vrijstelling kan worden verleend tot een maximum van 75 m², wanneer de oppervlakte van de bij de betreffende woning behorende gronden meer dan 600 m² bedraagt.

beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het inrichten en gebruiken van de woning met bijgebouwen als praktijkruimte voor zogenaamde vrije beroepen, zoals arts, tandarts en notaris wordt in de jurisprudentie als meest doelmatig gebruik aangemerkt en als recht toegestaan. Voorwaarde is dat de op wonen gerichte functie van de betreffende bebouwing in redelijke mate intact blijft.

Het plan bevat daarnaast een mogelijkheid om met vrijstelling, mits aan een aantal voorwaarden is voldaan, een deel van de woning en bijgebouwen te gebruiken ten behoeve van andere beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

leiding-gas

In verband met de aanwezige hoofdaardgastransportleiding is een regeling opgenomen. Bepaalde vormen van gebruik en bouwen is alleen toegestaan na een vrijstellingsprocedure waarbij een toets plaatsvindt en de leidingbeheerder wordt gehoord. Daarnaast is een aanlegvergunning verplicht voor bepaalde werken en werkzaamheden.

5 DE PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 mei 2008 gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn 14 zienswijzen tegen het plan ingediend. De zienswijzennota is als separate bijlage bijgevoegd.

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen aan het plan:

- De toelichting is op enkele punten verduidelijkt, tevens is in de toelichting meer aandacht besteed aan het Dorpsplan Vierhouten;
- In paragraaf 3.4 van de toelichting is voor wat betreft de watersituatie in Vierhouten de tekst op enkele punten aangepast;
- Paragraaf 3.7 (Verkeer en parkeren) van de toelichting is aangevuld;
- De plankaart en voorschriften zijn zodanig aangepast dat ten westen van de Ganzenakkers, nabij de Nunspeterweg een informele parkeervoorziening binnen de bestemming "Groen" mogelijk is gemaakt;
- Op de plankaart is de situatie ter plaatse van de aansluiting van de Gortelseweg met de Niersenseweg aangepast aan de huidige situatie;
- Op de plankaart is een gedeelte van de houtsingel langs de Niersenseweg ter hoogte van nummer 12 bestemd als Groen. Voorts is een gedeelte dat in het geldende bestemmingsplan was bestemd tot Bos, ook nu weer bestemd tot Bos;
- Op de plankaart is ter plaatse van het perceel Elspeterbosweg 33 het maatvoeringsvlak aangepast;
- Op de plankaart is ter plaatse van het perceel Waskolkweg 26 de bestemming 'Wonen' enigszins uitgebreid;
- Artikel 18.2.2 sub g is zodanig aangepast dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 9' maximaal 250 m² aan bijgebouwen is toegestaan waarvan 125 m² een nokhoogte mag hebben van 7 m;
- Op de plankaart is de situatie ter plaatse van de Plaggeweg 26 aangepast, waarbij onder andere de bestemming 'Wonen' (zonder bouwvlak) is uitgebreid en de bestemming 'Recreatie' is toegevoegd ten behoeve van een recreatiewoning;
- Op de plankaart is ter plaatse van het perceel Elspeterbosweg 4 de bestemming 'Wonen' (zonder bouwvlak) uitgebreid;
- Op de plankaart is ter plaatse van het perceel Elspeterbosweg 5/7 de bestemming 'Recreatie' vervangen door de bestemming 'Wonen' (gestapeld) en 'Tuin';
- Op de plankaart is het bouwvlak op het perceel Plaggeweg 14 verlegd;
- Op de plankaart is ten noorden van de woning aan de Plaggeweg 14 de bestemming 'Tuin' uitgebreid en is tevens de bestemming 'Recreatie' toegevoegd ten behoeve van een tweetal recreatiewoningen;
- Op de plankaart is de maximale goothoogte van de bebouwing aan de Tongerenseweg 1 opgetrokken naar 6 m in plaats van 4 m.

Daarnaast zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- De groenstrook tussen de Akkerweg en het Bakkerspad is op de plankaart bestemd als 'Groen'. Een klein gedeelte is bestemd als 'Verkeer', om extra parkeerplaatsen te creëren;
- Op het perceel Harderwijkerweg 371 zijn binnen het bouwvlak naast de dienstwoning nog drie gestapelde woningen toegestaan. In de voorschriften en op de plankaart is dit verduidelijkt.