

Nota van vooroverleg en inspraak
Voorontwerpbestemmingsplan
Wijster

Nota van vooroverleg en inspraak voorontwerp-bestemmingsplan Wijster

Aanleiding

Bij besluit van 7 februari 2012 hebben Burgemeester en Wethouders ingestemd met het voorontwerp-bestemmingsplan Wijster en deze voor vooroverleg (ex art. 3.1.1. Bro) en inspraak (art. 2 lid 1 Inspraakverordening Midden-Drenthe 2006) in procedure gebracht. Het voorontwerpbestemmingsplan Wijster heeft met ingang van 16 februari 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Eenieder had in deze periode de gelegenheid om een inspraakreactie in te dienen. Op 8 maart 2012 is er een informatieavond over het bestemmingsplan georganiseerd.

Voorts is er een kennisgeving van het voorontwerpbestemmingsplan naar de vooroverlegpartners gestuurd, met het verzoek om een vooroverlegreactie kenbaar te maken.

In deze nota worden de vooroverleg- en inspraakreacties samengevat en geeft de gemeente hierop een reactie. Tevens wordt aangegeven of er aanleiding is om het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast worden er enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd, welke ook in deze nota worden benoemd.

Vooroverleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan Wijster is, in het kader van vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, verzonden aan een aantal instanties. Het vooroverleg liep op 12 april 2012 af. Er zijn in het kader van dit vooroverleg zes reacties binnengekomen.

Reacties op het voorontwerp-bestemmingsplan Wijster zijn binnengekomen van de volgende instanties:

- | | |
|--|---|
| 1. Provincie Drenthe | 4. Enexis |
| 2. Brandweer Drenthe /
Hulpverleningsdienst Drenthe | 5. Gasunie |
| 3. Waterschap Reest en Wieden | 6. Nederlandse Aardolie Maatschappij
(NAM) |

De vooroverlegreacties worden hieronder afzonderlijk samengevat en beantwoord. Wanneer de vooroverlegreactie leidt tot een aanpassing in het bestemmingsplan, dan wordt dit direct onder de betreffende beantwoording aangegeven.

1. Provincie Drenthe

De provincie geeft aan dat er op basis van de Omgevingsvisie Drenthe is gebleken dat er geen provinciaal belang in het plan is opgenomen. Er wordt aangegeven dat indien het plan overeenkomstig het voorontwerp in procedure wordt gebracht, gedeputeerde staten geen reden zal zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

2. Brandweer Drenthe / Hulpverleningsdienst Drenthe

De Brandweer geeft de volgende reactie:

Binnen het vast te stellen bestemmingsplan ligt namelijk het invloedsgebied van de spoorlijn Groningen – Zwolle, welke valt onder het Besluit transportroutes externe veiligheid (BTEV). Uit het onderzoek Externe Veiligheid - Risicoanalyse Actualisatie bestemmingsplan Wijster d.d. 22 december 2011 valt op dat de kans dat ten minste 10 personen of meer komen te overlijden nihil is. Hierdoor kan niet meer worden gesproken over een groepsrisico zoals vastgelegd in artikel 1.1.j van het Besluit transportroutes externe veiligheid. Omdat niet gesproken kan worden over een bestaand groepsrisico hoeft er derhalve ook geen verantwoording groepsrisico worden afgelegd.

Reactie gemeente:

Wij nemen dit voor kennisgeving aan.

3. Waterschap Reest en Wieden

Het waterschap geeft de volgende reactie:

Het overgrote deel van het plan behelst alleen een actualisatie, hier gaan wij mee akkoord. Het watertoets advies van de Nije weg moet nog wel worden verwerkt. Als dit ook verwerkt is, kan het waterschap akkoord gaan met het gehele bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Wij nemen het watertoets advies van de Nije weg op in het ontwerpbestemmingsplan, zodat dit voldoende verwerkt is.

Aanpassingsvoorstel

Watertoets advies opnemen.

4. Enexis

Enexis geeft aan dat zij geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan Wijster hebben.

Reactie gemeente:

Wij nemen dit voor kennisgeving aan.

5. Gasunie

De reactie van de Gasunie is als volgt:

Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente:
Voor kennisgeving aangenomen.

6. Nederlandse Aardolie Maatschappij

De NAM geeft aan dat zij geen opmerkingen hebben op het voorontwerpbestemmingsplan Wijster.

Reactie gemeente:
Wij nemen dit voor kennisgeving aan.

Inspraak

Gedurende de termijn van terinzagelegging, zijn er een aantal inspraakreacties ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. Deze worden hieronder afzonderlijk samengevat en beantwoord. Wanneer de inspraakreactie leidt tot een aanpassing in het bestemmingsplan, dan wordt dit direct onder de betreffende beantwoording aangegeven.

Indiener 1. C.M. Knol / B.A. Metselaar Meester Haddersstraat 1 Wijster

Hebben bezwaar tegen het omzetten van een winkelbestemming naar een woonbestemming. Geven aan binnen afzienbare tijd weer een winkelfunctie te willen uitoefenen. De winkelbestemming was een belangrijke reden om het pand aan te kopen. Geven aan dat de bebouwing niet goed is ingetekend. Het huidige huis en de aanbouw staan niet geheel in het bouwvlak. Hierdoor zou de huidige aanbouw dan als bijgebouw worden bestemd en kan er geen aparte woonfunctie aan toegekend worden.

Reactie gemeente:
Op het moment is er geen winkel in het pand aanwezig. Om de mogelijkheden voor een winkel in de toekomst te behouden nemen we de aanduiding 'detailhandel' op. Uitgangspunt binnen de bestemming wonen is dat de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Op het perceel Meester Haddersstraat 1 is aan het hoofdgebouw een bijgebouw aangebouwd. Dit bijgebouw mag buiten het bouwvlak vallen.

Aanpassingsvoorstel:

Op het perceel Meester Haddersstraat 1 wordt de aanduiding 'detailhandel' opgenomen. Tevens wordt dit verwerkt in de regels.

Indiener 2.

Laat weten interesse te hebben in het bouwen van een vrijstaande woning op het plan aan de Nije Weg in Wijster.

Reactie gemeente:
Binnen dit nieuwe bestemmingsplan wordt de bouw van nieuwe woningen aan de Nije Weg mogelijk gemaakt. Zodra de ruimtelijke procedure afgerond is en de kaveluitgifte aan de orde is zal dit bekend worden gemaakt via de Krant van Midden-Drenthe en op de gemeentelijke website www.middendrenthe.nl.

Indiener 3. R. Kooistra Nieuwe Es 6, Wijster

Geeft aan niet akkoord te gaan met de aanduiding bedrijf op Nieuwe Es 4a. Indiener heeft geen moeite met het feit dat er opslag in het pand is toegestaan. Op het moment vindt er andere bedrijvigheid plaats dat voor extra geluidsoverlast zorgt. Is daarnaast van mening dat het niet binnen het straatbeeld van authentieke boerderijen past.

Reactie gemeente:

Indiener noemt 4a maar dit adres bestaat niet. Waarschijnlijk wordt bedoeld Nieuwe Es 6a. In het voorontwerp bestemmingsplan is in de toelichting aangegeven dat er ontwikkelingen voor woningbouw zijn voor het perceel Nieuwe Es 6a en 8. Waar de ontwikkelingen tijdens de voorbereiding van het voorontwerp nog niet ver genoeg gevorderd waren om het plan mee te nemen in het bestemmingsplan, is het plan nu wel zo ver. Concreet betekent dit dat er op het perceel Nieuwe 6a de realisatie van een vrijstaande woning mogelijk wordt gemaakt. De bedrijfsbestemming zoals deze was opgenomen in het voorontwerp zal worden aangepast naar een woonbestemming. Met de nieuwe ontwikkeling zal worden aangesloten bij het huidige straatbeeld met de karakteristieke boerderijen. Qua uitstraling en architectuur zal hierbij worden aangesloten waardoor de ruimtelijke structuur van de straat zal worden verbeterd en versterkt. Bij het ontwerpbestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing voor deze percelen toegevoegd. Voor een uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar de beantwoording bij de 'Ambtelijke aanpassingen' onder 6a en 8 Wijster.

Indiener 4. Stichting Dorpshuis Wijster p/a Emelangen 4 Wijster

Indiener geeft aan dat er plannen zijn om het dorpshuis in zuidelijke richting uit te breiden met ongeveer drie meter. Verzoekt om hiervoor voldoende ruimte op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de mogelijke uitbreiding van het dorpshuis. Het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak biedt voldoende ruimte voor de mogelijke uitbreiding van het gebouw.

Ambtelijke aanpassingen

Tenslotte is er ambtelijk nog een aantal onjuistheden in het bestemmingsplan geconstateerd en zijn er nieuwe ontwikkelingen bekend die nu meegenomen kunnen worden. Deze zijn hieronder benoemd, waarbij tevens wordt aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

Wonen – Voormalige Boerderijen

In het voorontwerp bestemmingsplan zijn abusievelijk de voormalige boerderijen niet opgenomen. In het geldende bestemmingsplan (Wijster 1995) zijn deze percelen aangeduid als Woondoeleinden EB. Ook hebben een aantal agrarische bestemmingen uit het vigerend bestemmingsplan geen agrarische activiteiten meer. Deze zijn in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen als Wonen. Dit moet ook worden aangepast naar Wonen - Voormalige boerderijen.

Aanpassingsvoorstel:

De volgende percelen wijzigen in: “Wonen – voormalige boerderijen”

Beilerweg 2 en 4,
Bruntingerweg 1 en 3
Meester Haddersstraat 12, 26 en 28
Nieuwe Es 3, 6 en 10
Sportweg 3

In de regels de bestemming Wonen – Voormalige boerderijen opnemen
In de toelichting de bestemming Wonen – Voormalige boerderijen toevoegen.

Kampsweg 38 Wijster

Aan de Kampsweg 38 bevindt zich een trainingsbedrijf en tevens is er binnen de bestemming bedrijf een groepsaccommodatie gevestigd. Het trainingsbedrijf past binnen de bestemmingsomschrijving. De groepsaccommodatie is nog niet geregeld. Binnen dit bestemmingsplan zal het huidige gebruik als groepsaccommodatie worden geregeld. Voor de groepsaccommodatie wordt een aanduiding opgenomen. Tevens wordt dit opgenomen in de regels binnen de bestemming bedrijf. Het maximaal aantal toegestane gasten wordt gelimiteerd tot 10. Daarnaast moet er voor het mogelijk maken van de groepsaccommodatie een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld.

Aanpassingsvoorstel:

Opnemen van een aanduiding wat de groepsaccommodatie op het perceel Kampsweg 38 mogelijk maakt.

Aanpassen van de regels bedrijf. Binnen de specifieke gebruiksregels wordt het gebruik van gronden en bouwwerken als groepsaccommodatie toegestaan binnen de aanduiding specifieke vorm van bedrijf- 2. Verder wordt deze ontwikkeling in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Nieuwe Es 6a en 8 Wijster

Voor de locatie de Nieuwe Es 6a en 8 zijn plannen in ontwikkeling voor het herontwikkelen van de locatie met woningbouw. Bij het voorontwerpbestemmingsplan waren de plannen nog niet concreet genoeg om mee te kunnen nemen in het bestemmingsplan. Nu, bij het ontwerp zijn de plannen in een vergevorderd stadium waardoor we deze nu wel kunnen meenemen in het bestemmingsplan.

Het plan betreft de bouw van een vrijstaande woning aan de Nieuwe Es 6a, waar thans een opslagschuur staat. Op de Nieuwe Es 8 zal de huidige woning vervangen worden door 2 woningen, type twee-onder-een kap. Met de nieuwe ontwikkeling zal worden aangesloten op het huidige straatbeeld met de karakteristieke boerderijen. Qua uitstraling en architectuur zal hierbij worden aangesloten waardoor de ruimtelijke structuur van de straat zal worden verbeterd en versterkt. Om deze kwaliteit te garanderen zal er voor dit gebied een beeldkwaliteitsplan worden vastgesteld. Hierin wordt onder meer de materialisatie en de gevelaanzichten vastgelegd. Daarnaast moet voor dit plangebied een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld.

Aanpassingsvoorstel:

Opnemen van een ruimtelijke onderbouwing en beeldkwaliteitsplan.

De verbeelding aanpassen conform de inrichting van het plangebied in bijlage 1.

Op de verbeelding op het perceel Nieuwe Es 6a en 8 met uitzondering van het bouwvlak de aanduiding “-bg” opnemen (bijgebouwen uitgesloten).

Op het bouwvlak een goot- en bouwhoogte opnemen van 3,5 en 9 meter, met daarbij de mogelijkheid om de goothoogte nog enigszins aan te passen.

Het aanpassen van de regels en de toelichting, zodat dit plan op de locatie mogelijk wordt gemaakt. Hiervoor wordt een aparte woonbestemming opgenomen: Wonen-2.

Uitbreidingsplan Nije Weg en wijzigingsgebied voor woningbouw Boerkoelweg

Naar aanleiding van een informatieavond over starterswoningen in Wijster is gebleken dat er een grote behoefte is aan starterswoningen. Om de eventuele realisatie van deze starterswoningen mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan voor wat betreft het uitbreidingsplan Nije Weg (oostzijde) enigszins aangepast.

Wanneer er daadwerkelijk wordt overgegaan tot de realisatie van deze starterswoningen, resteren er nog maar weinig bouwmogelijkheden in het uitbreidingsplan (er is dan nog ruimte voor de bouw van 1 à 2 woningen). Dit komt mede door het feit dat door de milieucirkel van een agrarisch bedrijf de uitbreidingslocatie aan de Nije Weg momenteel niet volledig bebouwd kan worden. We willen daarom nog een extra locatie opnemen, waar woningbouw mogelijk kan worden gemaakt. Het betreft een perceel aan de zuidkant van Wijster, te weten aan de Boerkoelweg, op het kadastrale perceel Beilen, sectie P, nummer 1287 tussen Boerkoelweg 12 en Nieuwe Es 12. Omdat deze invulling nog niet concreet genoeg is, maar we de komende 10 jaar toch in de behoefte willen kunnen voorzien, kiezen we ervoor om voor dit gebied een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Aanpassingsvoorstel:

In het uitbreidingsplan Nije Weg de mogelijke realisatie van 5 starterswoningen mogelijk maken.

Plangrens aanpassen door het kadastrale perceel Beilen, sectie P, nummer 1287 in het bestemmingsplan Wijster op te nemen met de bestemming Agrarisch met waarden en met een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen-1.

Overige wijzigingen

Het bestemmingsplan moet nog op een aantal punten worden aangepast. Dit is noodzakelijk om uniformiteit te krijgen tussen de verschillende kernen. Daarnaast zaten in de regels nog een aantal foutjes, die met de aanpassingen gewijzigd worden.

Aanpassingsvoorstel

Hieronder een tabel met de omschrijving inclusief de bijbehorende wijziging.

Regels		
1.	Artikel 1 Begrippen	De volgende begrippen toevoegen: bedrijfsvloeroppervlak de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke Café een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische

		dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid; Cafetaria / snackbar een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken; Groepsaccommodatie een verblijfsaccommodatie die naar afmetingen en inrichting specifiek bedoeld is voor een grotere groep van personen, tot uitdrukking komend in o.a. gezamenlijke faciliteiten voor logies, dagverblijf en maaltijdbereiding; Kantoor een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen; Logiesverstrekkend bedrijf een bedrijf waar, tegen vergoeding, logies wordt verstrekt, waarbij de bed and breakfast eenheden enkel zijn ingericht voor nachtverblijf; Mantelzorg Het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband; Vrijstaand bijgebouw een niet met het (hoofd)gebouw verbonden gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw; • Aanpassen van het begrip Bed and breakfast: Het tegen vergoeding verstrekken van logies waarbij de Bed & breakfasteenheden enkel zijn ingericht als nachtverblijf en er in totaal maximaal 6 personen mogen verblijven. • Gastouder toevoegen aan de begripsomschrijving van aan-huis-verbonden beroep omdat beleid is vastgesteld dat een gastouder bij de woonfunctie altijd passend is binnen de bestemming.
2.	Artikel 3. Agrarisch met waarden	• In de bouwregels voor het bouwen van gebouwen ook overkappingen toevoegen. • De goot- en bouwhoogten van overkappingen bedraagt ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m. • Aan de bestemming Agrarisch bij het afwijken van de gebruiksregels het beleid kinderopvang toevoegen: en toestaan dat een bedrijfswoning in combinatie met een kinderdagverblijf of buitenschoolse opvang wordt gebruikt, mits: 1. het gaat om een bedrijfsvorm uit categorie 1 of 2

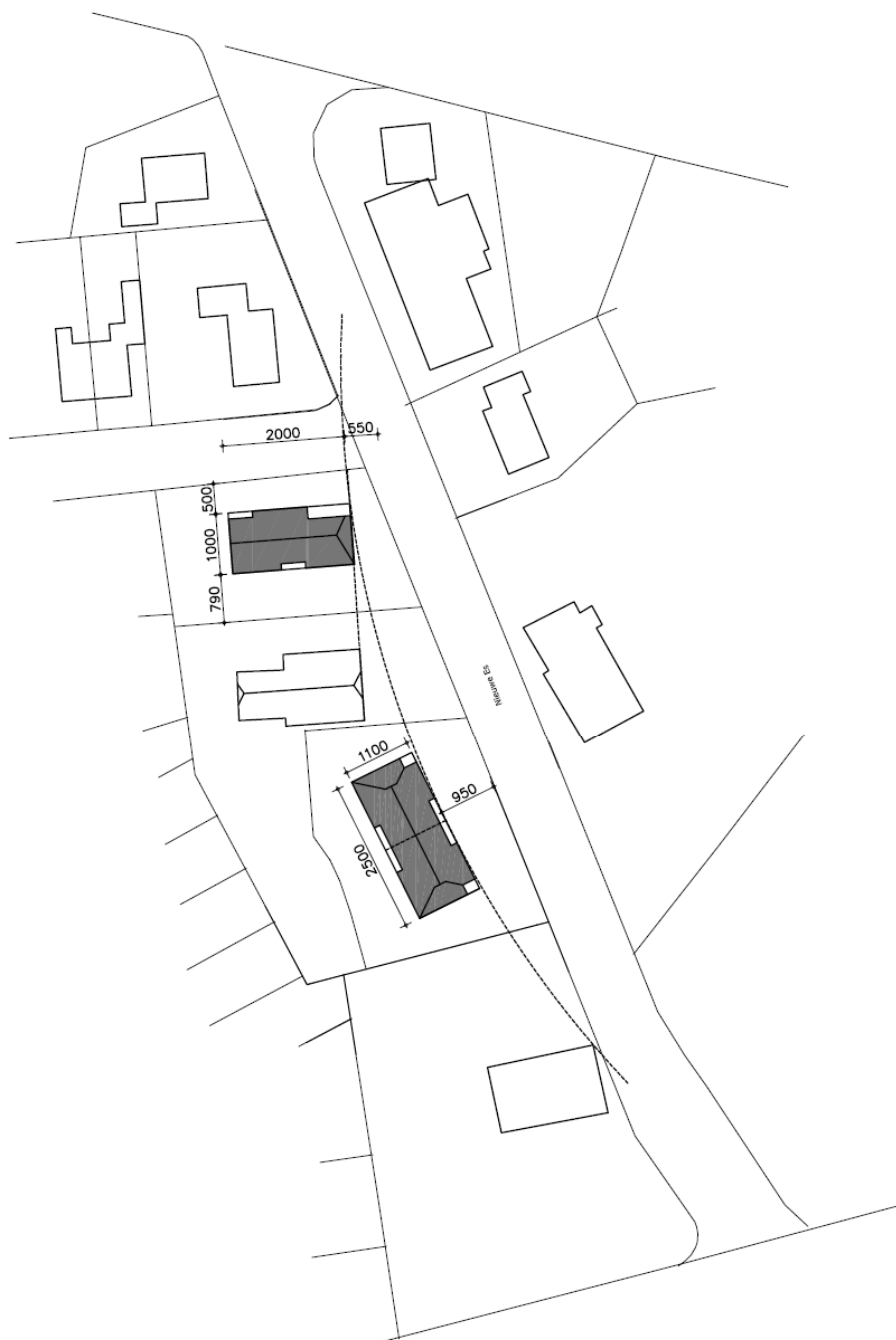
		van de Staat van bedrijven; 2. het beroep of bedrijf wordt in ieder geval uitgeoefend door een van de bewoners van de bedrijfswoning die gelegen is op het perceel waar de activiteit plaatsvindt; 3. de bedrijfsvloeroppervlakte voor een kinderdagverblijf of een buitenschoolse opvang: - in geval gebruik wordt gemaakt van de bedrijfswoning of bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de genoemde gebouwen maar in ieder geval niet meer dan 45 m² van dat oppervlak, of; - in geval gebruik wordt gemaakt van de agrarische bedrijfsbebouwing op hetzelfde perceel niet meer bedraagt dan 70 m² van het bestaande vloeroppervlak van de genoemde bebouwing; - met dien verstande dat de totale oppervlakte voor kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang tezamen niet meer dan in totaal 70 m² mag bedragen; 4. het parkeren vindt op eigen erf plaats; 5. er is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt; 6. er sprake is van een ligging aan een weg, die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer; 7. er geen opslag plaatsvindt van goederen, behorende bij het andere gebruik, buiten de gebouwen; 8. er is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. • Opnemen van een wijzigingsgebied in de regels • De afwijkmogelijkheid voor het vergroten van de bedrijfswoning met 100 m² verwijderen. Dit betreft beleid uit het buitengebied en is niet van toepassing in de kernen.
--	--	--

3.	Artikel 4. Bedrijf	• In de bestemmingsomschrijving opnemen: het uitoefenen van een groepsaccommodatie ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – 2”; • Bij 4.1 onder a het volgende toevoegen: ..dan wel bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn... • Bij 4.5 (specifieke gebruiksregels) het volgende opnemen: - i: het gebruik van de gronden en bouwwerken als groepsaccommodatie, tenzij de gronden zijn aangeduid als ‘specifieke vorm van bedrijf - 2’ en er wordt voldaan aan de volgende voorwaarden: 1. de groepsaccommodatie moet plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing en mag zowel in hoofdgebouw als bijgebouw worden gerealiseerd. Er wordt uitgegaan van een al bestaande entree; 2. in een bijgebouw mogen voor de groepsaccommodatie uitsluitend slaapplekken met sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd. Hieraan gekoppeld, mag één ontbijtruimte en mag een eventuele woonkamer worden gerealiseerd; 3. het bijgebouw moet in de directe nabijheid van het hoofdgebouw staan en een duidelijke relatie hebben met het hoofdgebouw; 4. de uiterlijke kenmerken van het hoofdgebouw moeten behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken aan de gebouwen worden toegevoegd; 5. er mogen maximaal 10 personen in de groepsaccommodatie verblijven; 6. het parkeren moet op eigen erf plaatsvinden; 7. er mag geen extra inrit worden aangelegd in verband met de vestiging van de groepsaccommodatie. • In de bouwregels voor het bouwen van gebouwen ook overkappingen toevoegen. • De goot- en bouwhoogten van overkappingen bedraagt ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m. • Bij de bestemming bedrijf toestaan dat de bedrijfswoning wordt gebruikt voor aan-huis-verbonden beroep, een aan-huis-verbonden bedrijf, bed-and-breakfast mogelijkheden en kinderopvang conform beleid. • Aan artikel bedrijf toegevoegd dat het uitgesloten is van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken, indien de aanduiding ‘bedrijfswoning uitgesloten’ is opgenomen.
4.	Artikel 5 Bedrijf – Nutsvoorziening	• In de bestemmingsomschrijving ‘rioolgemaal’ opnemen.
5.	Artikel 11 Verkeer	• Overkappingen toevoegen in de bouwregels: Op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.
6.	Artikel 12 Wonen - 1	• In de bestemmingsomschrijving de aanduiding ‘detailhandel’ opnemen. • Opnemen in de bouwregels: in afwijking van het bepaalde onder lid 12.2 sub b onder 2 ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen- nieuwbouw’ mogen maximaal 5 woningen

		worden gebouwd.
7.	Artikel 17 Waarde Archeologie 2	• Waarde – Archeologie 2 aanpassen aan de standaardregels uit het Buitengebied en de oppervlakte vergroten tot 1000 m² . 500 m² wijzigen in 1000 m²
8.	Artikel 20 Overige regels	• Met betrekking tot de afstemming met welstand wordt het volgende toegevoegd: <i>Alle omgevingsvergunningaanvragen die betrekking hebben op het perceel Nieuwe Es 6a en 8 te Wijster worden getoetst aan het in de bijlage opgenomen beeldkwaliteitsplan.</i>
9.	Bij de bestemmingen Groen, Verkeer en Wonen-1 regels omtrent 'waardevolle boom' opnemen.	• Toevoegen aan de bestemmingsomschrijving: ter plaatse van de aanduiding "waardevolle boom" het behoud van waardevolle en monumentale bomen wordt nagestreefd. • Toevoegen in de bouwregels: Ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' mogen geen gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. • Toevoegen: Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren ter plaatse van de aanduiding "waardevolle boom": 1. het ontginnen, afgraven, verlagen, ophogen of egaliseren van de bodem; 2. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem; 3. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels; 4. het verlagen van de waterstand anders dan door sloten/greppels of drainage met uitzondering van grondwateronttrekkingen; 5. het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden; 6. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.
Verbeelding		
10.	Groenstrook aan de oostzijde van het uitbreidingsgebied aan de Nije Weg verwijderen.	De groenstrook is er per abuis ingekomen en wordt verwijderd. De tuinen zouden anders te ondiep worden.
11.	Aanpassen van het gebied aan de oostzijde van de Nije Weg.	Op het gebied waar nu 4 woningen, type twee-onder-een kap mogelijk zijn, de aanduiding specifieke vorm van wonen 'nieuwbouw' opnemen. Maximaal aantal te bouwen woningen: 5 woningen Tevens opnemen goot- en bouwhoogtes (6m en 10m).

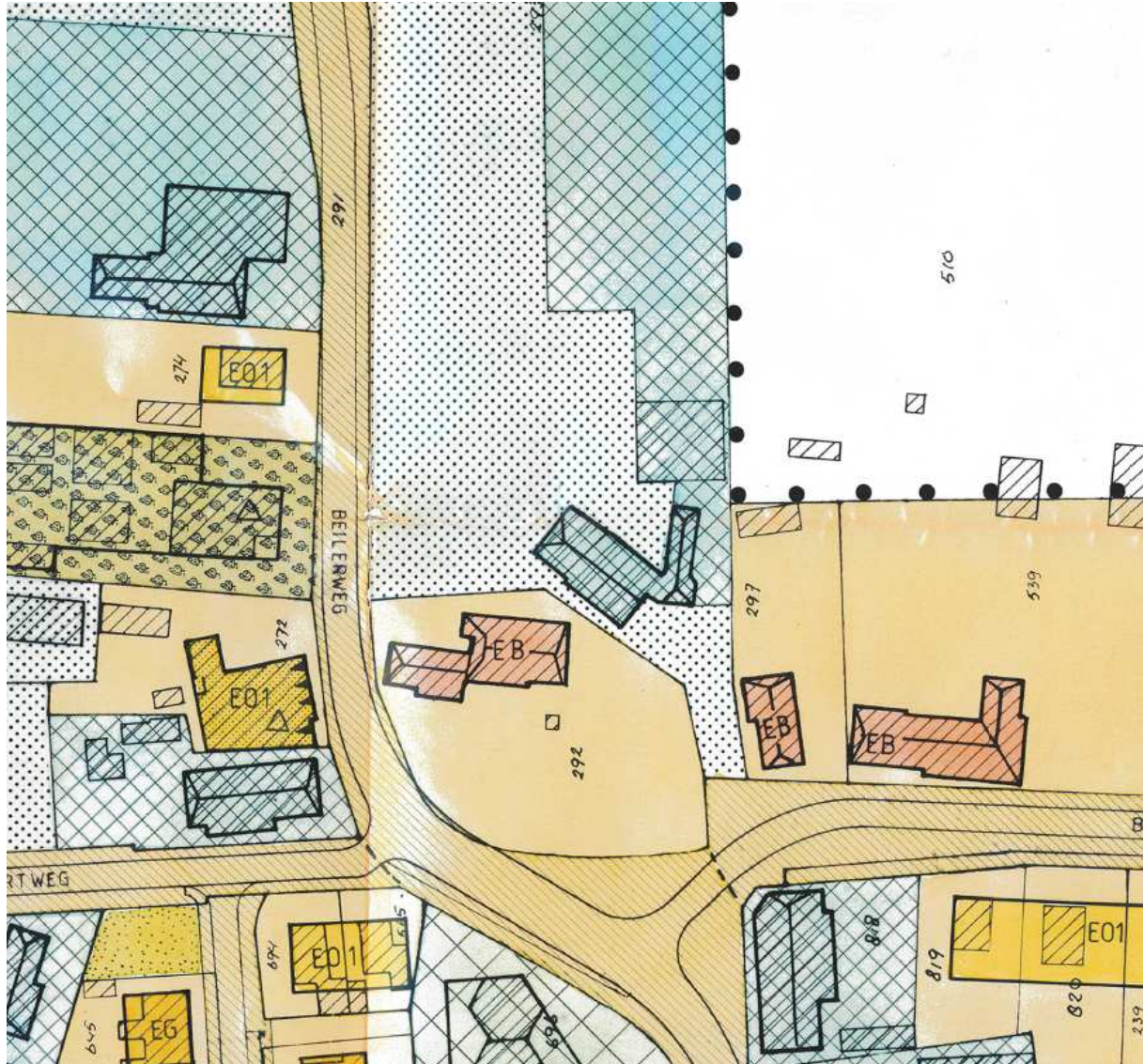
12.	Bouwtitel ten zuiden van de Steeg 3	Abusievelijk is de bouwtitel niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Dit wordt gecorrigeerd. De bouwmogelijkheid wordt teruggebracht conform vigerend bestemmingsplan.
13.	Rioolgemaal bestemmen als 'bedrijf- nuts'	Het rioolgemaal op het perceel Beilen, sectie P, nummer 0415, ten oosten van Boerkoelweg 12 bestemmen als Bedrijf-nuts
14.	Boerkoelweg 12	Abusievelijk is de tuin aan de oostzijde behorende bij Boerkoelweg 12 niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Dit wordt meegenomen en krijgt de bestemming wonen -1.
15.	Bruntingerweg 5	Op de verbeelding de aanduiding 'karakteristiek' opnemen ter plaatse van de woning.
16.	Beilerweg 17	De aanduiding 'karakteristiek' niet opnemen op de aangebouwde schuur.
17.	Bruntingerweg 3, Beilerweg 2 en 4	Bouwwlak aanpassen aan bestaande bebouwing, conform bijlage 2

Bijlage 1.



Situatietekeningen Nieuwe Es 6a en 8

Bijlage 2



Uitsnede verbeelding Wijster 1995 ten behoeve van bouwvlakken Beilerweg 2, 4 en 17 en Bruntingerweg 3.