

# Raadsbesluit



Nr. 82-2013

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van Loenen en Veldhuizen als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1067-ont1 met ingang van 5 april 2012 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

gelezen het raadsvoorstel van 8 juli 2013, nr. 82-2013, met bijbehorende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld om aan 12 zienswijzen geheel of gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, terwijl voorts enige ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen) vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

overwegende dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn en dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn maar dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

overwegende dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o\_NL.IMRO.0200.bp1067-vas1.dgn;

overwegende dat:

- het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
- het bestemmingsplan en de wijziging(en) geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
- het Rijk op voorhand instemt met het eerder bekend maken van het besluit wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen;
- gedeputeerde staten op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;
- het daarom is toegestaan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling;

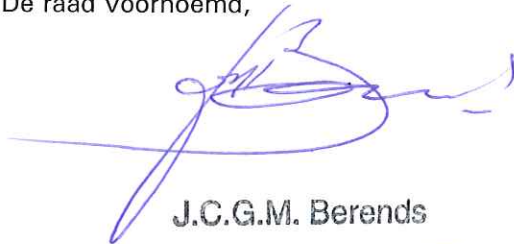
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Aan 12 zienswijzen geheel of gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen.
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Loenen en Veldhuizen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1067-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Het beeldkwaliteitplan Loenen en Veldhuizen vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 11 juli 2013

De raad voornoemd,

 , voorzitter  
J.C.G.M. Berends , griffier

  
drs. A. Oudbier



Ruimtelijke Leefomgeving

**Apeldoorn**

Voorstel nr  
82-2013

Datum  
08-07-2013

Portefeuille  
N.T. Stukker

# Raadsvoorstel

Raadsvergadering  
11 juli 2013

Onderwerp  
Vaststelling bestemmingsplan en  
Beeldkwaliteitsplan Loenen en Veldhuizen

Aan de gemeenteraad

## Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan 12 zienswijzen geheel of gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
2. De ambtshalve wijzigingen die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen.
3. Het bestemmingsplan Loenen en Veldhuizen als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1067-vas1, dat betrekking heeft op het dorp Loenen, Zilven, Veldhuizen en het MOB-complex, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.
5. Het beeldkwaliteitsplan Loenen en Veldhuizen vaststellen.

## Toelichting

### 1. Aanleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan Loenen en Veldhuizen heeft ter inzage gelegen. Het is nu zover dat de gemeenteraad een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan kan nemen.

### 2. Achtergrond

Per 1 juli moeten alle bestemmingsplannen in Apeldoorn actueel zijn, in die zin dat ze niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Dit geldt ook voor het bestemmingsplan voor het dorp Loenen en Veldhuizen. Tegelijkertijd met een nieuw bestemmingsplan is gebiedsgericht welstandsbeleid opgesteld. Met beide documenten beschikt het dorp over een actueel, digitaal raadpleegbaar bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

### 3. (Beleids)Inhoud voorstel

Het bestemmingsplan betreft de actualisatie van het dorp Loenen inclusief Zilven, Veldhuizen en het MOB-complex. Voor de begrenzing van het plangebied is aangesloten bij het plangebied van de Structuurvisie 'Loenen een dorp om te zoenen' zoals vastgesteld door de gemeenteraad in 2009. Het bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van opzet. Er

worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De uitzondering hierop wordt gevormd door de toevoeging van 11 woningen verspreid over het plangebied. In het ontwerpbestemmingsplan waren nog 3 woningen extra opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld hier vanaf te zien. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan is een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld en voor inspraak ter visie gelegd. Hiertegen zijn twee reacties ingediend die zijn verwerkt in de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen. De inspraakreacties hebben geen aanleiding gegeven het beeldkwaliteitsplan aan te passen. Naast het formele welstandskader geeft het beeldkwaliteitsplan handreikingen en biedt het inspiratie bij de ontwikkeling van (bouw)plannen en de inrichting van de openbare ruimte.

#### **4. Beoogd resultaat**

Een vastgesteld bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

#### **5. Financiële paragraaf**

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro en er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, maar het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten.

#### **6. Betrokkenen/draagvlak**

Er zijn 18 zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben wij deze samengevat en beoordeeld. Wij stellen u voor aan 12 zienswijzen tegemoet te komen door het plan aan te passen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen. Tot slot stellen wij u voor ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

#### **7. Gevolgde en nog te volgen procedure**

Het ontwerp van bovengenoemd plan is met ingang van 5 april 2012 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt; ook heeft een volledige verbeelding op papier ter inzage gelegen.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen.


Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur. Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat in dat geval het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden, in plaats van binnen twee weken. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft bepaald dat gemeenten het besluit eerder bekend mogen maken wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen. Gedeputeerde staten van Gelderland hebben bekend gemaakt dat zij op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn. Het onderhavige bestemmingsplan en de voorgestelde wijziging(en) hebben geen betrekking op nationale en/of provinciale belangen. Daarom kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt dan

zes weken na de vaststelling.

**8. Financiën en programmering**

Het betreft een bestemmingsplan in het kader van de actualisatie bestemmingsplannen. Dekking vindt plaats uit algemene middelen. Met alle eigenaren van de in het bestemmingsplan opgenomen woningen zijn anterieure contracten gesloten waarmee het kostenverhaal verzekerd is. Ook eventuele planschade is daarmee afgedekt. De woningen zijn opgenomen in de woningbouwprogrammering voor Loenen.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,  
de secretaris,



Drs. Mr. C.M. Sjerps

de burgemeester,



J.C.G.M. Berends

## **Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen**

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan 'Loenen en Veldhuizen'.

### **1. Inleiding**

Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 5 april 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp zijn 18 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.

De indieners zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen voor leden van de gemeenteraad mondeling toe te lichten. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld. In paragraaf 4 is een overzicht van de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen opgenomen. Het plan is ook ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 5 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

### **2. Communicatie**

Iedereen die een zienswijze heeft ingediend heeft de gelegenheid gehad deze voor leden van de Politieke Markt Apeldoorn (PMA) mondeling toe te lichten. Hiervan is door een aantal reclamanten gebruik gemaakt. In voorkomend geval is de zienswijze al dan niet op verzoek, ambtelijk doorgesproken met de reclamant. Om een goed beeld te krijgen van de zienswijzen heeft een aantal gesprekken op locatie plaatsgevonden.

### **3. Beleidswijzigingen**

Tijdens het opstellen van het bestemmingsplan hebben er twee beleidsmatige wijzigingen plaatsgevonden die hebben geleid tot wijzigingen van inzicht met betrekking tot het toevoegen van nieuwe woningen en tot de wijze waarop karakteristieke panden in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

#### **3.1 Toevoeging nieuwe woningen**

Ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan werd het beleidsmatige kader met name gevormd door de Structuurvisie. Op basis daarvan was een woningbouwopgave voorzien van 375 woningen. Op dit onderdeel is de Structuurvisie inmiddels achterhaald.

Voor de uitbreiding van woningbouw is de in november 2012 door de raad vastgestelde woningbouwprogrammering het beleidsmatig kader. Doelstelling van de nieuwe programmering is om een realistisch en haalbaar programma te schetsen, gebaseerd op lange termijn prognoses en aansluitend bij de huidige woningmarkt. Gedurende komende jaren zullen de ontwikkelingen op de woningmarkt actief gevolgd worden. Dit kan leiden tot bijstelling van het programma. Op basis van de woningbouwprogrammering en de daarin gemaakte keuzes zijn nieuwe verzoeken op dit moment niet kansrijk. Tegelijkertijd heeft de raad echter besloten dat er in de dorpen (beperkte) ruimte moet blijven voor kleinschalige initiatieven, waarbij sprake is van zwaarwegend maatschappelijk belang en uitvoering op korte of middellange termijn. Er zal een kwalitatieve programmatische afweging worden gemaakt. Hierbij wordt gekeken naar de relatie met andere projecten en de bestaande bouw.

De toelichting bij het bestemmingsplan is hierop aangepast.

### **3.2 Wijziging bouwvlakken karakteristieke woningen**

Een van de doelstellingen van het nieuwe bestemmingsplan is het behouden, beschermen en waar mogelijk versterken van karakteristieke en waardevolle gebieden, panden en elementen in het plangebied. Naast de in het plangebied aanwezige gemeentelijke en rijksmonumenten die hun eigen bescherming hebben, zijn ook de karakteristieke panden van groot belang voor het waardevolle beeld van hun omgeving. Die waarden komen onder andere tot uitdrukking in de gebiedseigen typologie, markante ligging, bijdrage aan het typische beeld en/of de bijzondere vorm en functie.

Op de verbeelding hebben karakteristieke panden de aanduiding 'karakteristiek' gekregen. In de bestemmingsomschrijving van die bestemmingen waar deze aanduiding voorkomt is bepaald dat ter plaatse van die aanduiding de gronden (ook) bestemd zijn voor behoud en herstel van cultuurhistorische waardevolle panden. Verder is bepaald dat het ter plaatse van die aanduiding verboden is de bebouwing te slopen zonder vergunning. In het definitieve bestemmingsplan wordt de sloopregeling zodanig aangepast dat een deskundigenrapport niet nodig is indien naar het oordeel van het bevoegd gezag uit andere beschikbare informatie afdoende bekend is dat de bouwkundige en/of gebruiktechnische staat van het gebouw dermate slecht is dat handhaving van het pand redelijkerwijs niet kan worden geëist.

Als extra bescherming voor deze objecten is er voor gekozen om voor de bouwvlakken en bouwhoogtes maatwerk toe te passen (geen standaardisatie). In het bestemmingsplan worden het type woning, de situering, de massa en de nok –en goothoogtes van de bebouwing vastgelegd, waardoor de bestaande bebouwing en bebouwingsstructuren gehandhaafd blijven. Daarom zijn de bouwvlakken van karakteristieke panden aan de voorzijde, en zijkanten strak rond de bestaande bebouwing gelegd. In het ontwerpbestemmingsplan was ook de achterste begrenzing van het bouwvlak strak rond de bebouwing getrokken. Om de eigenaren van de karakteristieke panden een uitbreidingsmogelijkheid te bieden worden de bouwvlakken van de karakteristieke panden aan de achterzijde aangepast. De diepte van de bouwvlakken wordt teruggebracht naar de diepte uit het geldende bestemmingsplan.

#### 4. Zienswijzen

##### 4.1 [.....]

###### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 9 mei 2012.

###### *Inhoud van de zienswijze*

Waterschap Veluwe verzoekt om de ontbrekende A-water zijslot Heidewonnebeek in het Buurtschap en 'MOB-complex' op de verbeelding op te nemen.

###### *Beoordeling*

De betreffende watergang wordt alsnog opgenomen op de verbeelding.

###### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- de A-watergang zijslot Heidewonnebeek wordt op de verbeelding opgenomen.

##### 4.2 [.....]

###### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 1 mei 2012.

###### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Reclamanten geven aan dat zij als eigenaren van de percelen Hoofdweg 124 en 126 niet degenen zijn die hebben ingesproken op het voorontwerpbestemmingsplan voor wat betreft de genoemde percelen. Volgens reclamanten mag alleen inspraak worden uitgeoefend door eigenaren. De desbetreffende insprekers wordt verweten zich te hebben uitgelaten over wat goed of nodig is wat betreft de percelen Hoofdweg 124 en 126 ten gunste van zichzelf.  
Reclamanten geven daarbij aan het onplezierig te vinden dat buiten hen om beslissingen worden genomen over hun percelen. In de toekomst moet nergens in de gemeentelijke stukken de suggestie worden gewekt dat de desbetreffende insprekers eigenaren zijn van de percelen Hoofdweg 124 en 126 en reclamanten verlangen van de gemeente om een heldere communicatie. Verlangd wordt naar een duidelijke en voor iedereen gemakkelijk toegankelijke rectificatie op de Nota inspraak en vooroverleg en op de pagina van het Stadsblad per eerstvolgende mogelijkheid.
- b. Reclamanten zijn tegen het bouwen met een hoogte van 8 meter op het perceel tussen Voorsterweg 25 en 29.

###### *Beoordeling*

- a. Allereerst wordt betreurd dat er een verkeerde indruk is ontstaan door de beantwoording op de inspraakreactie 3.18 waarin door de heer Vos is gevraagd het bouwvlak op de percelen Hoofdweg 124 / 126 ter verruimen zonder dat hij volledig eigenaar is van deze percelen. In de beantwoording is hieraan per abuis voorbij gegaan. Er had moeten worden aangegeven dat verzoeken om aanpassing van het bestemmingsplan alleen kunnen worden gedaan door eigenaren van gronden dan wel gemachtigden. De gemeentelijke beantwoording op dit punt had moeten zijn dat de reactie buiten beschouwing gelaten had moet worden. De betreffende inspraakreactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.



Met betrekking tot de gewenste rectificatie dient te worden opgemerkt dat de nota overleg en inspraak is vastgesteld door het college van B&W en als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Aanpassing van de nota zelf kan niet meer plaatsvinden.

Daarbij komt dat een aanpassing van de inspraaknota niet nodig is. In voorliggende nota zienswijzen is vindt een rectificatie van de beantwoording in de inspraaknota plaats. De nota zienswijzen wordt samen met het definitieve bestemmingsplan voor vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Dit besluit van de gemeenteraad wordt gepubliceerd waarbij het vastgestelde bestemmingsplan samen met de zienswijzennota ter inzage wordt gelegd. Hiermee wordt het ontwerpbestemmingsplan met nota overleg inspraak als het ware vervangen en komt te vervallen.

- b. Er is door de eigenaar van de gronden een zienswijze ontvangen met het verzoek om bouwhoogte van 8 meter mogelijk te maken in verband met nieuwbouwwensen. Voor de voorste strook aan de weg wordt het stedenbouwkundig inpasbaar geacht om een goothoogte van 6 meter in combinatie met een bouwhoogte van 8 meter te realiseren. Een bouwhoogte van 8 meter komt in het hele lint aan de Voorsterweg voor. Aan de zienswijze van de reclamant wordt daarom niet tegemoet gekomen.

Naar aanleiding van de zienswijze is in 2012 reeds een brief verzonden aan reclamant waarin een uitgebreidere beantwoording van de zienswijze heeft plaatsgevonden.

#### *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **4.3 [.....]**

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 15 mei 2012.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Reclamanten verzoeken om binnen de bestemming 'Maatschappelijk' aan de campus ondergeschikte huisvesting en bedrijvigheid toe te staan, een en ander vergelijkbaar met de Techno-campus in Eindhoven en het ROC. Concreet wordt verzocht om binnen de lijst van functies schoolwoningen of educare woningen op te nemen en voor bedrijvigheid kleinschalige ateliers (bedrijvigheid 'in huis'). In het kader van flexibiliteit in bezetting dient de scheiding tussen wat zuiver school en verblijf is minder strikt te zijn dan bij normale dienstwoningen.
- b. Om aan te kunnen sluiten op de bebouwingskarakteristiek van de omliggende woonhuizen en bedrijfsbebouwing, wordt verzocht om een maximale bouwhoogte van 8 meter
- c. Reclamant verzoekt toe te staan dat ten behoeve van zonnepanelen daken vanaf 30 graden kunnen worden gemaakt.
- d. Reclamanten wijzen erop dat op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) opgenomen is dat er een dienstwoning is toegestaan terwijl er reeds twee aanwezig zijn. Ook staat de aanduiding aan de zijde van de Voorsteweg, daar waar de sloop van een oud onderwijsgebouw plaatsvindt. De feitelijke dienstwoning bevindt zich weliswaar in het hoofdgebouw, maar is eerder nooit aan een plek binnen het bestemmingsplan gebonden. Verzocht wordt dit zo te houden.

### *Beoordeling*

- a. Op dit moment van de procedure van dit overwegend conserverende bestemmingsplan, worden geen nieuwe ontwikkelingen meer opgenomen in het bestemmingsplan. Voor het toevoegen van (school)woningen op deze locatie dient eerst bekeken te worden of dit beleidsmatig wenselijk is, ruimtelijk stedenbouwkundig aanvaardbaar en er voor het overige geen wettelijke belemmeringen zijn. Ook zal door middel van onderzoek moeten worden aangetoond dat het gevraagde kan voldoen aan de wet- en regelgeving met name op het vlak van geluid en ecologie en de milieuzones van omliggende bedrijven gerespecteerd worden. Op het moment dat de plannen voldoende concreet zijn kan voor de gewenste ontwikkeling een separate procedure worden doorlopen.
- b. Voor de voorste strook parallel aan de Voorsterweg wordt het stedenbouwkundig inpasbaar geacht om bebouwing met een goothoogte van 6 meter in combinatie met een bouwhoogte van 8 meter te realiseren. Een bouwhoogte van 8 meter komt namelijk in hele lint aan Voorsterweg voor.
- c. In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 27.3 'afdekking van gebouwen' opgenomen dat de daken vanaf de aangegeven goothoogte dienen te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet *meer* mag bedragen dan 60 graden. Een dakhelling van 30 graden is daarmee toegestaan.
- d. Het is correct dat in het vigerend bestemmingsplan binnen het bouwvlak van de bestemming 'Maatschappelijk' twee dienstwoningen zijn toegestaan. In de systematiek van dit nieuwe bestemmingsplan is opgenomen dat er alleen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' één bedrijfswoning is toegestaan, zodat ook voor omwonenden duidelijk is waar binnen het bouwvlak gewoond mag worden. In dit bestemmingsplan is de geldende situatie vastgelegd door middel van het opnemen van twee aanduidingen 'bedrijfswoning' ter plaatse van de vergunde situatie.

### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt als volgt deels tegemoet gekomen:

- de bouwhoogte van de bebouwing aan de Voorsterweg 1 wordt bij het voorste deel van het bouwvlak aangepast naar 8 meter.

## 4.4 [.....]

### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 8 mei 2012.

### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Reclamant geeft aan dat de breedte van het bouwvlak gelegen tussen Hoofdweg 166 en Hoofdweg 170 is beperkt tot 7 meter en verzoekt om een breedte van maximaal 9,50 meter (aanpassing met 2,5 meter in noordelijke richting). Reclamant verwacht dat de breedte van 7 meter is aangehouden omdat in het geldende bestemmingsplan een bebouwingsvrije ruimte tot de erfrens is aangehouden van 5 meter.
- b. Verzocht wordt om een correctie van de foutieve inkleuring van de verbeelding op de website bij de functieaanduiding erf. Wanneer men klikt op het erf kleurt ook het bouwvlak oranje, terwijl andere bouwvlakken geel blijven.

### *Beoordeling*

- a. Op grond van het geldende bestemmingsplan was al bepaald dat woningen een maximale breedte van 7 meter mochten hebben. Mede gelet op de breedte van de kavel van 16 meter in relatie tot de afstand tot de naastgelegen bebouwing aan weerszijden, wordt het ruimtelijk stedenbouwkundig niet wenselijk geacht medewerking te verlenen aan de bouw van een bredere woning. Daar komt bij dat er vergun-

ningvrij voldoende mogelijkheden zijn de woning eventueel te vergroten door middel van aan- en uitbouwen.

- b. Het klopt dat bij het aanklikken van de functieaanduiding 'erf' niet alleen de 'achtertuin' maar ook het bouwvlak een oranje kleur krijgt. Dit is niet correct. De digitale functieaanduiding 'erf' zal worden aangepast.

### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- de functieaanduiding 'erf' op het perceel Hoofdweg 166 wordt aangepast zodat het bouwvlak niet meer binnen deze aanduiding ligt.

## **4.5 [.....]**

### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 15 mei 2012.

### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De vergunde garage aan Leeuwenbergweg 6 is niet ingetekend, reclamant ziet dit graag hersteld.
- b. Verzocht wordt de strook grond direct grenzend aan de tuin van reclamant, conform het huidige bestemmingsplan, niet te bestemmen als kerkhof.
- c. Reclamant verzoekt om de afronding van het dorp Loenen, zoals deze in 1986 is gerealiseerd ter hoogte van de bolle es 'de Ronde Akker' met het zicht vanaf de Beekbergerweg op de Rooms-katholieke kerk, vast te leggen in het beeldkwaliteitplan.
- d. Reclamant wil kenbaar maken dat vanwege de grote hoeveelheid informatie het voor de gemiddelde burger lastig is om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Het is onduidelijkheid welke kaarten men moet bekijken.
- e. Tot slot wordt gevraagd naar de (juridische) status van het beeldkwaliteitplan.

### *Beoordeling*

- a. Op de kadastrale ondergrond in het bestemmingsplan zijn helaas niet altijd alle bijgebouwen opgenomen en kan alleen door het Kadaster worden opgenomen op de kaart. Dit doet niets af aan de aanwezigheid van het bijgebouw. De garage van de reclamant ligt binnen de functieaanduiding 'erf' waar het is toegestaan bijgebouwen, waaronder garages, op te richten.
- b. De opmerking van reclamant is correct. In het geldend bestemmingsplan is direct aansluitend aan het perceel van reclamant een woonbestemming opgenomen. De woonbestemming wordt aangepast aan het geldende bestemmingsplan. Conform het geldende bestemmingsplan wordt de aanduiding 'erf' opgenomen. Binnen deze aanduiding zijn geen mogelijkheden voor zelfstandige woningen.
- c. De opmerking van de reclamant zal meegegeven worden bij het opstellen van het definitieve beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan brengt de ruimtelijke kwaliteit van een gebied in beeld. Het laat zien dat naast architectuur en cultuurhistorie ook andere aspecten belangrijk zijn. Het beeldkwaliteitplan legt echter niet vast waar wel en niet gebouwd mag worden. Hiervoor wordt verwezen naar het woningbouwprogramma (zie paragraaf 3.1 van deze nota). De betreffende locatie komt op basis van de woningbouwprogrammering voorlopig niet voor woningbouw in aanmerking.
- d. De opmerking van reclamant is te begrijpen. Het bestemmingsplan is echter een officieel juridisch document, moet aan veel eisen voldoen en goed worden onderbouwd. In dit concrete geval zijn bovendien een aantal nieuwbouwlocaties opgenomen die om extra onderbouwing in de vorm van allerlei onderzoeken vragen. Via ruimtelijkeplannen.nl is het mogelijk direct naar een gewenst perceel te gaan en de nieuwe regeling te bekijken. Op het gemeentehuis en via de gemeentelijke website is het bovendien ook mogelijk om bestemmingsplannen in te zien. Ook zijn de gemeentelijke

- deskundigen altijd bereid om een en ander toe te lichten.
- e. Het beeldkwaliteitplan bestaat uit een formeel welstandskader, waaraan getoetst wordt door de commissie ruimtelijke kwaliteit bij aanvragen om omgevingsvergunningen, en uit handreikingen voor ontwikkelingen. De handreikingen zijn geen formeel beleidskader, maar dragen er aan bij dat aangesloten wordt bij de gebiedskarakteristieken.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- de strook grond ten noorden van het perceel Leeuwenbergweg 6 met de bestemming 'Maatschappelijk – Begraafplaats' wordt bestemd als 'Wonen' conform geldend bestemmingsplan.

## 4.6 [.....]

### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 8 mei 2012 en aangevuld op 15 en 16 mei 2012.

### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Reclamant geniet in de huidige situatie van vrij uitzicht op groen en heeft bezwaar tegen het feit dat het bestemmingsplan hier voorziet in bouwtitels voor 13 grondgebonden woningen. Er is geen rekening gehouden met de situatie van reclamant en verzocht wordt om af te zien van het voornemen om het bestemmingsplan vast te stellen.
- b. Het bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van woningen en wellicht in nieuwbouw/uitbreidingsruimte van niet-woonfuncties. Hierdoor is sprake van een toename van de stikstofbelasting in het zeer nabijgelegen Natura-2000 gebied Veluwe, waar in de huidige situatie reeds sprake is van een overbelaste situatie. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet vermeden worden dat als gevolg van het plan een toename van de stikstofbelasting juridisch/planologisch mogelijk wordt gemaakt. Het bestemmingsplan is strijdig met de Natuurbeschermingswet, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn en het Unieverdrag (gemeenschapstrouw). Reclamant geeft aan dat het plan geen nieuwbouw van woningen dient toe te laten.

### *Beoordeling*

- a. In het bestemmingsplan dat ter visie heeft gelegen worden in totaal 13 woningen met een directe bouwtitel mogelijk gemaakt. In de nabijheid van het perceel van de reclamant worden 2 woningen mogelijk gemaakt die zijn gesitueerd op de tot nu toe onbebouwde percelen ten noorden van Boterweg 19 en ten zuiden van Hoofdweg 146. Deze woningen kunnen inderdaad worden gerealiseerd in het zicht van de woning van de reclamant. Voor het toevoegen van woningen op deze locatie is eerst bekeken of dit beleidsmatig wenselijk is, ruimtelijk stedenbouwkundig aanvaardbaar is en of er voor het overige geen wettelijke belemmeringen zijn. Dit was voor dit initiatief het geval. De gemeente heeft daarom ingestemd.  
Daarnaast is de afstand van de nieuwe woningen tot de woning van de reclamant dusdanig groot dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van het uitzicht van de reclamant waardoor in heroverweging hieraan een dusdanig belang moet worden gehecht dat in heroverweging moet worden afgezien van medewerking. Daar komt bij dat een eventuele waardevermindering van de omliggende woningen de beoogde ontwikkeling niet ruimtelijk onacceptabel maakt.  
Mocht er al sprake zijn van waardevermindering (oftewel planschade) dan kan in een aparte procedure een tegemoetkoming hierin worden aangevraagd. Dit kan wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is.
- b. Het bestemmingsplan voorziet inderdaad in de nieuwbouw van een aantal woningen en in (beperkte) uitbreidingsruimte voor niet-woonfuncties. Ten behoeve van de

nieuwbouw van woningen is ecologisch onderzoek uitgevoerd. Uit de onderzoeken blijkt dat de ontwikkelingen in het plangebied geen effect hebben op het Natura-2000 gebied. De uitbreidingsruimte voor niet-woonfuncties is dusdanig beperkt dat dit ook geen effect heeft op het Natura-2000 gebied. Door reclamant wordt bovendien niet nader onderbouwd dat sprake zal zijn van toename van de stikstofbelasting.

#### *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **4.7** [.....]

##### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 1 mei 2012.

##### *Inhoud van de zienswijze*

Gezien het ruime perceel verzoekt reclamant om het bouwvlak op het perceel Kanaal Zuid 15 meter breder te maken zodat de bestaande garage binnen het bouwvlak valt en kan worden vergroot tot 100 m<sup>2</sup>. Met de uitbreiding kan worden voorzien in een extra gedeelte voor de garage en een stalletje.

##### *Beoordeling*

Het vergroten van de bestaande garage en realisering van een stalletje hoeft niet binnen het opgenomen bouwvlak, maar mag ook binnen de functieaanduiding 'erf'. Oprichten van bijgebouwen is wel aan een maximumoppervlak gehouden. Binnen het bestemmingsplan is voor een perceel van 3500 m<sup>2</sup> maximaal 85 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan. In het bestemmingsplan is wel een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om een groter oppervlak aan bijgebouwen te realiseren, mits deze afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in het plan voorgeschreven oppervlakte. De gemeente acht het niet gewenst onderscheid te maken per perceel. Ook voor dit perceel blijven dus de in het bestemmingsplan beschreven regels gelden. Concreet betekent dit dat de maximale oppervlakte aan bijgebouwen 85 m<sup>2</sup> mag bedragen. Eventueel zijn er nog wel vergunningvrije bouw mogelijkheden die kunnen worden benut.

Wat betreft de positionering van de bijgebouwen: het wordt ruimtelijk stedenbouwkundig niet bezwaarlijk geacht het bestemmingsvlak in zuidelijke richting met 10 meter te verruimen, zodat de mogelijkheid ontstaat om de bijgebouwen ook in deze strook te kunnen bouwen.

##### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- het bestemmingsvlak wordt 10 meter in zuidelijke richting vergroot en krijgt de aanduiding 'erf' zodat ook in deze strook bijgebouwen opgericht kunnen worden.

#### 4.8 [.....]

##### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 14 mei 2012.

##### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Reclamant geeft aan dat uit de Nota en inspraak en vooroverleg en de toelichting de redenen ontbreken waarom burgemeester en wethouders zich voor de volle 100% achter de beantwoording door Croonen Adviseurs scharen. Dit staat haaks op hetgeen gebruikelijk is in het openbaar bestuur en is een onoverkomelijk procedureel gebrek in de bestemmingsplanprocedure. De eerder ingediende inspraakreactie wordt zonder overtuigende reden naar de prullenmand verwezen. Het college wordt verzocht te motiveren waarom zij het eens of oneens zijn met de opvattingen van de adviseur.
- b. Verzocht wordt om het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan om formele en inhoudelijke redenen in te trekken of te doen intrekken.
- c. Bij de beantwoording van de inspraakreactie 3.6 in punt 3.6.2.3 inzake de realisatie van circa 40 woningen in Zilven, is sprake van een procedureel gebrek. Het kan niet zo zijn dat de inhoudelijke bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan zonder meer verworpen kunnen worden door te verwijzen naar de inhoud van De Structuurvisie Loenen 2020. Een structuurvisie is geen juridisch bindend plan, in tegenstelling tot een bestemmingsplan. Reclamant wijst erop dat in bestemmingsplan af kan worden geweken van een structuurvisie en wijst op de huidige economische en maatschappelijke ontwikkelingen waardoor eerder gemaakte keuzes achterhaald kunnen zijn.
- d. Reclamant betwist dat de specifieke landschappelijke kwaliteiten in Zilven ruimte bieden voor de toevoeging van woningen. Het criterium "alleen op plaatsen waar dat ruimtelijk stedenbouwkundig verantwoord wordt geacht" is een onhoudbaar criterium dat geen enkele houvast biedt en geen onderscheidend vermogen bezit. Het gevaar is groot dat het aantal nieuwe woningen ruimschoots boven de 40 uitkomt. Het antwoord op de inspraakreactie 'het is dus niet zo dat al die (40) woningen verplicht gebouwd moeten worden. "Alle ruimtelijke zaken afwegende zal er slechts ruimte zijn voor enkele woningen" is gebruikt om te sussen, de ernst te verdoezelen of is naïef. Reclamant is tegen het feit dat beleid in gang wordt gezet waarbij het buurtschap Zilven een bebouwingskern wordt gelijk aan de kern Loenen.
- e. Reclamant verwijst naar de verzoeken voor de realisatie van 1 woning tussen de Bergakkerweg nr. 18a en nr. 20 en 2 woningen ten zuiden van de Bergakkerweg nr. 21. De voorgenomen bouw vindt plaats op kwetsbare locatie op de enk. Uit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt is de bouw van woningen hier uitermate ongewenst en valt de bouw op geen enkele wijze te onderbouwen. Bovendien is er strijdigheid met de Ruimtelijke verordening Gelderland.

##### *Beoordeling*

- a. De Nota inspraak en vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan 'Loenen en Veldhuizen' is niet alleen door Croonen Adviseurs opgesteld. De beantwoording is in samenspraak met diverse ambtenaren van de gemeente Apeldoorn opgesteld. De Nota is door de ambtenaren aan het college voorgelegd, waarna het college heeft ingestemd met de beantwoording van de inspraakreacties. Indien het college het niet eens was geweest met de beantwoording, was de Nota niet vrijgegeven en waren er aanpassingen doorgevoerd. In het ontwerpbestemmingsplan hoeft daarom geen motivering van het college te worden opgenomen waarom zij het eens of oneens zijn met de opvattingen van de adviseur. Het feit dat er nu een ander college zitting heeft doet hier niets aan af, het vorige college was ten tijde van de vergadering bevoegd te beslissen over de vrijgave van de nota.

- b. Gelet op hetgeen onder a. is aangegeven is er geen enkele aanleiding om het bestemmingsplan in te trekken.
- c. Er is geen aanleiding een nieuw ontwerpbestemmingsplan op te stellen. Wel wordt bij het opstellen van het definitieve bestemmingsplan rekening gehouden met de ingediende zienswijzen.
- d. De ruimte om 40 woningen toe te voegen in Zilven vindt zijn grondslag in de Structuurvisie 'Loenen een dorp om te zoenen'. Op basis daarvan werd ruimte geboden voor de toevoeging van 40 woningen in Zilven. Op basis van de, in november 2012 door de raad vastgestelde woningbouwprogrammering, is afgestapt van mogelijke toevoeging van deze 40 woningen. In de woningbouwprogrammering is voor Zilven uitgegaan van in totaal 10 woningen in dit gebied. Zoals in 3.1 al aangegeven wordt de toelichting op dit punt aangepast.
- e. Van toepassing is de provinciale verordening zoals vastgesteld in december 2012. De woning naast de Bergakkerweg 18 en de twee woningen ten zuiden van Bergakkerweg 21 grenzen weliswaar direct aan bestaand stedelijk gebied, maar liggen er buiten. De Provinciale Verordening biedt op grond van artikel 2.5 ruimte om af te wijken en wel woningen toe te staan. In de toelichting van het bestemmingsplan moet dan gemotiveerd worden aangegeven dat de betreffende woningen niet elders (in bestaand stedelijk gebied) gerealiseerd kunnen worden en dat sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De reden om in te stemmen met de toevoeging van de betreffende woningen medio 2010 vloeit voort uit de Structuurvisie op grond waarvan ruimte werd geboden om in Zilven ca. 40 woningen toe te voegen. Vanuit deze context werd het ruimtelijk stedenbouwkundig wenselijk geacht om verdichting plaats te laten vinden op die bebouwingseenen die nu al het meest dichtbebouwd zijn. Dit zijn de Eerbeekseweg en de Bergakkerweg. Hoewel dit inderdaad betekent dat er open weidjes worden gevuld, werd dit ruimtelijk meer aanvaardbaar geacht dan opvulling van de minder dichtgebouwde delen van Zilven in zuidoostelijke richting (op basis van de provinciale verordening aangewezen als bestaand stedelijk gebied).

Met het loslaten van het aantal toe te voegen woningen van 40 is dit echter in een ander daglicht komen te staan. Er kan dan ook niet gemotiveerd worden waarom de betreffende woningen niet elders binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd kunnen worden. Ook kan niet onderbouwd worden waarom in dit geval sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Weliswaar is onderbouwd waarom de betreffende woningen ruimtelijk inpasbaar zijn, van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse is geen sprake. Daarmee is de zienswijze van reclamant op dit punt gegrond. Gevolg is dat de beoogde ontwikkelingen uit het bestemmingsplan wordt gehaald.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze als volgt tegemoet gekomen:

- De mogelijkheid om op de percelen ten zuiden van Bergakkerweg 21 en Bergakkerweg naast 18 de bouw van 2 respectievelijk 1 woning mogelijk te maken, wordt uit het bestemmingsplan gehaald. De agrarische bestemming wordt opgenomen conform geldend bestemmingsplan.

#### **4.9 Een zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten:**

- [.....];
- [.....];
- [.....];
- [.....];
- [.....];
- [.....];
- [.....].

### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 14 mei 2012.

### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Reclamant geeft aan dat uit de Nota en inspraak en vooroverleg en de toelichting de redenen ontbreken waarom burgemeester en wethouders zich voor de volle 100% achter de beantwoording door Croonen Adviseurs scharen. Dit staat haaks op hetgeen gebruikelijk is in het openbaar bestuur en is een onoverkomelijk procedureel gebrek in de bestemmingsplanprocedure. De eerder ingediende inspraakreactie wordt zonder overtuigende reden naar de prullenmand verwezen. Het college wordt verzocht te motiveren waarom zij het eens of oneens zijn met de opvattingen van de adviseur.
- b. Verzocht wordt om het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan om formele en inhoudelijke redenen in te trekken of te doen intrekken.
- c. Bij de beantwoording van de inspraakreactie 3.6 in punt 3.6.2.3 inzake de realisatie van circa 40 woningen in Zilven, is sprake van een procedureel gebrek. Het kan niet zo zijn dat de inhoudelijke bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan zonder meer verworpen kunnen worden door te verwijzen naar de inhoud van De Structuurvisie Loenen 2020. Een structuurvisie is geen juridisch bindend plan, in tegenstelling tot een bestemmingsplan. Reclamant wijst erop dat in bestemmingsplan af kan worden geweken van een structuurvisie en wijst op de huidige economische en maatschappelijke ontwikkelingen waardoor eerder gemaakte keuzes achterhaald kunnen zijn.
- d. Reclamant betwist dat de specifieke landschappelijke kwaliteiten in Zilven ruimte bieden voor de toevoeging van woningen. Het criterium "alleen op plaatsen waar dat ruimtelijk stedenbouwkundig verantwoord wordt geacht" is een onhoudbaar criterium dat geen enkele houvast biedt en geen onderscheidend vermogen bezit. Het gevaar is groot dat het aantal nieuwe woningen ruimschoots boven de 40 uitkomt. Het antwoord op de inspraakreactie 'het is dus niet zo dat al die (40) woningen verplicht gebouwd moeten worden. "Alle ruimtelijke zaken afwegende zal er slechts ruimte zijn voor enkele woningen" is gebruikt om te sussen, de ernst te verdoezelen of is naïef. Reclamant is tegen het feit dat beleid in gang wordt gezet waarbij het buurtschap Zilven een bebouwingskern wordt gelijk aan de kern Loenen.
- e. Reclamant verwijst naar de verzoeken voor de realisatie van 1 woning tussen de Bergakkerweg nr. 18a en nr. 20 en 2 woningen ten zuiden van de Bergakkerweg nr. 21. De voorgenomen bouw vindt plaats op kwetsbare locatie op de enk. Uit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt is de bouw van woningen hier uitermate ongewenst en valt de bouw op geen enkele wijze te onderbouwen. Bovendien is er strijdigheid met de Ruimtelijke verordening Gelderland.

### *Beoordeling*

Omdat de zienswijze inhoudelijk identiek is aan de zienswijze onder 3.9, wordt voor de beantwoording hiernaar verwezen.

### *Conclusie*

Aan de zienswijze als volgt tegemoet gekomen:

- De mogelijkheid om op de percelen ten zuiden van Bergakkerweg 21 en Bergakkerweg naast 18 de bouw van 2 respectievelijk 1 woning mogelijk te maken, wordt uit het bestemmingsplan gehaald. De agrarische bestemming wordt opgenomen conform geldend bestemmingsplan.



#### 4.10 [.....]

##### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 3 mei 2012.

##### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Bezwaar wordt gemaakt tegen de bouwkavel Bergakkerweg naast nummer 21. De kavel is, in tegenstelling tot eerdere beloftes, precies tegenover de woning van reclamant gesitueerd.
- b. Daarnaast wordt bezwaar gemaakt tegen de gang van zaken over nieuw bouw mogelijkheden op eigen terrein. Reclamant zet de voorgeschiedenis op een rij en is teleurgesteld dat er nu op eigen terrein nagenoeg niks mogelijk is en wijst op bestaande afspraken.

##### *Beoordeling*

- a. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 4.8 waarin ook zienswijzen zijn ingediend tegen de voorgenomen bouw van twee woningen aan de Bergakkerweg ten zuiden van 21. In heroverweging wordt geen medewerking verleend aan het gevraagde. Daarmee is de zienswijze van reclamant op dit punt komen te vervallen.
- b. Het is juist dat er ambtelijke gesprekken hebben plaatsgevonden tussen reclamant en de gemeente over het toevoegen van een woning op het eigen perceel. Naar aanleiding van deze gesprekken zijn echter geen bindende afspraken gemaakt of collegebesluiten genomen. In lijn met hetgeen in 4.8 onder d. is opgenomen, geldt ook voor het perceel van reclamant dat deze buiten bestaand stedelijk gebied ligt. Ook hiervoor geldt dus dat nieuwbouw van een woning niet is toegestaan tenzij in de toelichting van het bestemmingsplan gemotiveerd kan worden dat de woningen dat de betreffende woningen niet elders (in bestaand stedelijk gebied) gerealiseerd kunnen worden en dat sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Ook hier geldt dat dit niet het geval is. Ook het functieveranderingsbeleid, waar in ruil voor sloop van (voormalige) agrarische bebouwing een woning mag worden gebouwd, biedt geen mogelijkheden. Om hiervoor in aanmerking te kunnen komen moet minimaal 350 m<sup>2</sup> aan (voormalige) agrarische bebouwing gesloopt worden. Op het perceel is ca. 125 m<sup>2</sup> aanwezig.

##### *Conclusie*

Aan de zienswijze als volgt tegemoet gekomen:

- De mogelijkheid om op het perceel ten zuiden van Bergakkerweg 21 de bouw van 2 woningen mogelijk te maken, wordt uit het bestemmingsplan gehaald. De agrarische bestemming wordt opgenomen conform geldend bestemmingsplan.

#### 4.11 [.....]

##### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 15 mei 2012.

##### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Reclamant heeft bezwaar tegen het voornemen om de woning Burggraaf 2 als karakteristiek op te nemen. Het pand uit eind 19<sup>e</sup> eeuw is twee keer ingrijpend verbouwd waarbij de ingrepen niet passen bij een Veluwe boerderij. Daarbij betwijfeld reclamant of de karakteristieke panden wel consequent genoeg zijn bepaald.
- b. Reclamant dient een zienswijze in tegen het voornemen om op het perceel grond ten

zuiden van de bestaande woning aan de Bergakkerweg 21 de bouw van twee woningen en op het perceel Bergakkerweg tussen 18a en 20 de bouw van één woning toe te staan. Dit voornemen is vreemd vanwege de gemeentelijke inzet op behoud van de karakteristiek van Loenen. Onduidelijk is waarom de behoefte aan woningbouw op kwetsbare locaties zoals deze ingevuld moeten worden. Vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt is de bouw van woningen hier niet te onderbouwen. Belangrijke doorzichten komen te vervallen en het karakteristieke ruimtelijk beeld wordt verstoord.

#### *Beoordeling*

- a. In het rapport wordt het pand hoog gewaardeerd als belangrijk onderdeel van het flankesdorp Zilven, nauw verbonden met het agrarische landschap van enk, enkwallen, houtwallen en boerderijen. De zienswijze richt zich op de vraag of het pand wel oorspronkelijk genoeg is. Aangegeven is hoe het pand in de loop der tijd is verbouwd, zoals een verhoging in 1937 en een verbouwing in 1987. Deze laatste verbouwing heeft geleid tot rommelige aanpassingen die niet passen bij een Veluwe boerderij. Dit is onder andere te zien in gootdetails, raampartijen en de materiaalafwerking van de gevel. Naar aanleiding van de zienswijze is het pand samen met reclamant bekeken. Op basis van deze herbeoordeling kan het geschetste beeld worden bevestigd. De verbouwing uit 1937 heeft het gehele pand met een verdieping verhoogd, en heeft ook geleid tot bijbehorende wijzigingen in de gevel. De verbouwing uit 1984 heeft geleid tot verdere wijzigingen waarbij onder andere de achtergevel compleet gewijzigd is en zijgevels en dakvlak veranderd zijn. Deze wijzigingen zijn niet ondergeschikt aan de hoofdvorm en hebben grote invloed op het oorspronkelijke concept en de stijl. De hoge waarderingen in het rapport op criteria 1 en 4 zullen dan ook bijgesteld moeten worden. De zeer beeldbepalende ligging blijft wel hooggewaardeerd, echter dit alleen leidt niet tot een hoge eindwaardering. Dat betekent dat het pand niet zal worden opgenomen als karakteristiek pand in het bestemmingsplan.
- b. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder 4.8

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen:

- de aanduiding ‘karakteristiek’ wordt ter plaatse van perceel Burggraaf 2 van de verbeelding gehaald.
- De mogelijkheid om op de percelen ten zuiden van Bergakkerweg 21 en Bergakkerweg naast 18 de bouw van 2 respectievelijk 1 woning mogelijk te maken, wordt uit het bestemmingsplan gehaald. De agrarische bestemming wordt opgenomen conform geldend bestemmingsplan.

#### **4.12** [.....]

##### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 7 mei 2012.

##### *Inhoud van de zienswijze*

Reclamant dient een schetsplan in ten behoeve van de potentiële realisatie van een vijftal woningen achter op het perceel aan de Hoofdweg 20 te Loenen zodat een passende invulling gegeven kan worden aan een ingesloten weiland. Een eerste studie wijst uit dat de inbreidingsloatie geschikt zou kunnen zijn voor twee- en drie-onder-een-kapwoningen. Reclamant staat open voor andere invullingen en verzoekt om een interne toetsing en, voor zover als mogelijk, het opnemen van de woningbouwlocatie in het bestemmingsplan.

### *Beoordeling*

Het gevraagde past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat, om medewerking te kunnen verlenen, het bestemmingsplan moet worden aangepast. Dit kan alleen als dit beleidsmatig wenselijk is, ruimtelijk stedenbouwkundig aanvaardbaar en er voor het overige geen wettelijke belemmeringen zijn. Met betrekking tot dit initiatief wordt het vanuit ruimtelijk stedenbouwkundig oogpunt echter niet wenselijk geacht ter plaatse woningen te realiseren. Bouw van woningen achter bestaande woningen geeft een ongewenste verstoring van de ruimtelijke situatie en kwaliteit ter plekke.

### *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **4.13** [.....]

### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 14 mei 2012.

### *Inhoud van de zienswijze*

Reclamant heeft bezwaar tegen het feit dat zijn woning aan de Hoofdweg 13 in Loenen is aangeduid als 'karakteristiek'. Het pand is zodanig verbouwd dat deze niet in aanmerking komt voor deze aanduiding.

### *Beoordeling*

Ter onderbouwing van de aanwijzing als karakteristiek pand heeft een inventarisatie plaatsgevonden. Dit rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In het rapport wordt het pand hoog gewaardeerd als onderdeel van de 19de en 20ste eeuwse dorpsontwikkeling van Loenen, met markante lintbebouwing langs de hoofdwegen (en kleinschalige verdichting van de agrarische ruimte achter de linten). Daarnaast maakt het object onderdeel uit van een waardevol ensemble van historische dorpswoningen uit omstreken 1900.

De zienswijze richt zich erop dat het pand niet helemaal gaaf meer is. Reclamant heeft gelijk dat het pand wijzigingen heeft ondergaan. Zo is er bijvoorbeeld in de jaren '60 een serre toegevoegd en zijn de ramen en kozijnen niet meer origineel. Een pand hoeft echter niet volledig gaaf te zijn om aangemerkt te worden als karakteristiek pand. Het moet wel dusdanig gaaf zijn dat het goed herkenbaar is als onderdeel van de onderliggende gebiedskarakteristiek.

Dit pand is goed herkenbaar als onderdeel van het waardevolle, karakteristieke beeld van Loenen. Het pand is nog dermate karakteristiek, en het oorspronkelijke beeld en stijl zijn dusdanig goed herkenbaar dat het een belangrijke bijdrage levert aan de gebiedskarakteristiek. Deze waarde wordt verstrekt doordat het object onderdeel uitmaakt van een waardevol ensemble van historische dorpswoningen.

Naar aanleiding van de zienswijze is echter nogmaals kritisch gekeken naar de waardering van het pand per criterium. Op basis van de zienswijze wordt de waardering op dit punt naar beneden bijgesteld. Dit heeft echter voor de totaalwaardering geen effect. Het pand houdt dan ook de aanduiding karakteristiek. Omdat ditzelfde geldt voor het pand Hoofdweg 17 zal ook de waardering van dit pand (ambtshalve) worden bijgesteld.

### *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt de waardering voor de woningen Hoofdweg 13 en 17 in het rapport met de cultuurhistorische analyse aangepast.

#### 4.14 [.....]

##### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 5 april 2012

##### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Bezwaar wordt gemaakt tegen de aanduiding 'karakteristiek' van het pand Hoofdweg 19. Het pand verkeert niet meer in de oorspronkelijke staat wat duidelijk zichtbaar is. Het pand verkeert van binnen en buiten in slechte staat van onderhoud, wat wordt bevestigd door een taxatie uit 1995. Door de aanduiding te verwijderen kan vervangende nieuwbouw plaatsvinden wat ten gunste komt van de verkoopbaarheid.
- b. Reclamant geeft aan dat er in het geldend bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor het perceel van toepassing is waarmee het bouwen van een dubbel woonhuis mogelijk wordt gemaakt.
- c. Reclamant vraagt of het mogelijk is om het bestemmingsplan aan te passen zodat inpandige verbouwing tot twee wooneenheden mogelijk wordt. Dit maakt het pand beter verkoopbaar voor de eigenaar en dus ook de instandhouding van het cultuurhistorisch waardevolle pand.

##### *Beoordeling*

- a. Het pand is als karakteristiek aangeduid vanwege de gave hoofdvorm, de situeringwaarde vanwege de ligging ten opzichte van de straat en de nabijheid van andere waardevolle panden. Het maakt deel uit van een waardevol ensemble van historische dorpswoningen uit omstreeks 1900. De verbouwde onderdelen en de slechte staat van onderhoud doen hier geen afbreuk aan. De aanduiding wordt dan ook niet verwijderd.
- b. De wijzigingsbevoegdheid in het geldend bestemmingsplan is onderdeel van een generiek stelsel dat voor heel Loenen gold. Mede gelet op de nieuwe woningbouwprogrammering, zoals beschreven in paragraaf 3.1, is het niet gewenst dit in het nieuwe bestemmingsplan terug te laten komen.
- c. Reclamant kan gevolgd worden in zijn redenering voor wat betreft de dubbele woning. Het pand dat vermoedelijk ooit als hotel of pension dienst heeft gedaan heeft een omvang die het eenvoudig maakt het gebouw inpandig te verbouwen tot een dubbele woning. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

##### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen:

- ter plaatse van het bouwvlak wordt een specifieke aanduiding opgenomen en in de regels wordt een aanvullende regeling opgenomen zodat het pand gebruikt mag worden voor twee woningen.

#### 4.15 [.....]

##### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 12 mei 2012.

##### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Opgemerkt wordt dat het ontwerpbestemmingsplan moeilijk te doorgronden is voor een gemiddelde burger waardoor het gefundeerd reageren zeer moeizaam en tijdrovend is. Kaarten zijn lastig vindbaar. Ook blijken bestemmingen te zijn veranderd zonder dat deze wijzigingen beschreven zijn waardoor het niet te doen is om de mogelijke impact op natuur en kwaliteit van wonen voor de inwoners van Loenen te beoordelen. Reclamant is daardoor genoodzaakt tegen alle voorgenomen wijzigingen bezwaar aan te tekenen. Daarbij wordt verzocht om in het vervolg betere voorwaarden te scheppen waaronder burgers op een bestemmingsplan kunnen reageren.
- b. Men vraagt zich af wat de status van het beeldkwaliteitplan is en wordt. Welke rechten kunnen hier in de toekomst aan worden ontleend?
- c. Verzocht wordt om het zicht vanaf de Beekbergerweg op de Rooms-katholieke Kerk ter hoogte van 'de Ronde akker' te behouden en deze vast te leggen in het beeldkwaliteitplan.

##### *Beoordeling*

- a. Het plan is conserverend van aard, waarbij de geldende rechten in combinatie met de feitelijke situatie en de gemeentelijke standaard leidend is. Het is helaas niet mogelijk om inzicht te geven in alle wijzigingen ten opzichte van de geldende regelingen. Het is ondoenlijk een uitputtende lijst met aanpassingen/wijzigingen op te stellen. Dit zou betekenen dat perceelsgewijs het geldende en het nieuwe plan naast elkaar gelegd zou moeten worden. Via ruimtelijkeplannen.nl is het mogelijk direct naar het gewenste perceel te gaan en de nieuwe regeling te bekijken. Daarnaast heeft het ontwerpbestemmingsplan ook op het gemeentehuis te visie gelegen, waar alle verbeeldingen in te zien zijn.
- b. Het beeldkwaliteitplan is uitwerking van gemeentelijke welstandsnota en wordt als formele beleidsvisie vastgesteld door de gemeenteraad. Het beeldkwaliteitplan bestaat uit een formeel welstandskader, waaraan getoetst wordt door de commissie ruimtelijke kwaliteit bij aanvragen om omgevingsvergunningen, en uit handreikingen voor ontwikkelingen. De handreikingen zijn geen formeel beleidskader, maar dragen er aan bij dat aangesloten wordt bij de gebiedskarakteristieken.
- c. Het beeldkwaliteitplan brengt de ruimtelijke kwaliteit van een gebied in beeld. Het laat zien dat naast architectuur en cultuurhistorie ook andere aspecten belangrijk zijn. Het beeldkwaliteitplan legt echter niet vast waar wel en niet gebouwd mag worden. Hiervoor wordt verwezen naar het woningbouwprogramma (zie paragraaf 3.1 van deze nota). De betreffende locatie komt op basis van de woningbouwprogrammering voorlopig niet voor woningbouw in aanmerking.

##### *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 4.16 [.....]

##### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 7 mei 2012.

##### *Inhoud van de zienswijze*

Voor het perceel Hoofdweg 58 wordt bezwaar gemaakt tegen de aanduiding 'karakteristiek'. Door de aanduiding is er sprake van een onacceptabele inperking van de rechten. Bij een eventuele verkoop kan de sloopregeling belemmerend werken. Daarbij is het bouwvlak ingeperkt tot de omvang van de bestaande woning waardoor er geen ruimte meer is om de woning aan bijvoorbeeld de achterzijde uit te breiden.

##### *Beoordeling*

In het rapport met de cultuurhistorische onderbouwing wordt het pand hoog gewaardeerd als onderdeel van de 19de en 20ste eeuwse dorpsontwikkeling van Loenen, met markante lintbebouwing langs de hoofdwegen. Het pand heeft een gave woordvorm, gave detaillering en een hoge situeringswaarde. Er is dan ook geen aanleiding om de aanduiding karakteristiek te laten vervallen.

Om de karakteristieke panden te beschermen zijn de bouwvlakken aan de voorzijde en zijkanten van de woning strak langs de bestaande bebouwing getrokken. Om nog een uitbreidingsmogelijkheid te bieden is ervoor gekozen om in het definitieve bestemmingsplan de bouwvlakken aan de achterzijde van de panden te vergroten tot het oorspronkelijke bouwvlak. Dit geeft de reclamant de mogelijkheid om zijn woning uit te breiden. Omdat deze uitbreidingsmogelijkheid zich aan de achterzijde bevindt leidt dit niet tot aantasting van het beeld.

##### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- het bouwvlak van perceel Hoofdweg 158 wordt aan de achterzijde vergroot conform oorspronkelijke bouwvlak.

#### 4.17 [.....]

##### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ontvangen op 3 mei 2012.

##### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De zienswijze heeft betrekking op de voorgenomen aanwijzing van een deel van een agrarische schuur op zijn erf als 'karakteristiek' in het nieuwe bestemmingsplan voor Loenen en Veldhuizen. In het verleden is de naastgelegen woning op nummer 18, het ouderlijk huis, aangewezen als gemeentelijk monument. Vanwege familieomstandigheden is er uiteindelijk destijds niet geageerd tegen deze aanwijzing. Ondanks dat er hiertegen wel grote bezwaren waren. De aanwijzing als monument heeft in de ogen van de heer Meurs alleen maar negatieve gevolgen gehad. Nu dreigt een vergelijkbare situatie te ontstaan voor een van zijn eigen gebouwen. Dit is onacceptabel.
- b. De heer Meurs is daarnaast ontstemd over het feit dat zonder overleg vooraf een van zijn eigendommen in een conceptbestemmingsplan wordt opgenomen als karakteristiek. Als eigenaar is het aan hem om dit eventueel ongedaan te maken. Een open communicatie en vooraf overleg met de eigenaar van het object lijkt hem niet meer dan normaal en scheelt frustratie, tijd, ergernis en kosten.

- c. Daarnaast is hij van mening dat de gang van zaken "de wereld op zijn kop is". Het feit dat het hele karakteristiek van buurtschap Zilven teniet wordt gedaan door de gemeentelijke medewerking aan het opvullen van percelen grond met woningen op plaatsen die nu openheid, transparantie en doorkijkjes geven, wat zeer typerend is voor de buurtschap Zilven. Het aanwijzen van een aantal objecten als zijnde karakteristiek compenseert dit niet.
- d. Het kan volgens de heer Meurs niet zo zijn dat hij in een democratische rechtstaat als Nederland wordt overgeleverd aan de willekeur van ambtenaren die gaan over wat wel en niet mag, wat wel en niet mooi is. Dit terwijl hij eigenaar is en alle kosten voor onderhoud moet betalen. Nu spreekt de gemeente het voornemen uit dat het aangezicht van de schuur nooit meer mag veranderen en het object nooit meer gesloopt mag worden.
- e. Daar komt bij dat de aanduiding 'karakteristiek' beperkend is voor toekomstige wensen met de gebouwen. Het terrein is nu nog agrarisch in gebruik. Bij eventuele bedrijfsbeëindiging is de wens om in het kader van de functieverandering schuren te slopen in ruil voor de bouw van een extra woning. De aanduiding 'karakteristiek' zorgt ervoor dat dit onmogelijk wordt gemaakt. Het ombouwen van de karakteristieke schuur naar een woning is in de ogen van de heer Meurs niet haalbaar.

### *Beoordeling*

- a. Met de regeling in het bestemmingsplan Loenen en Veldhuizen wordt uitvoering gegeven aan het besluit van de gemeenteraad van februari 2012 om panden die niet de monumentenstatus hebben maar wel van belang zijn voor de identiteit en geschiedenis van het dorp Loenen te beschermen in het bestemmingsplan. Gelet op de ervaringen van uit het verleden en de wijze waarop reclamant dit proces heeft ervaren, kan de zienswijze geplaast worden. Dit doet echter niets af aan het feit dat met dit bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan door de raad vastgesteld beleid. Op basis hiervan heeft een inventarisatie plaatsgevonden. In het rapport wordt het pand gewaardeerd als onderdeel van de flankesnederzetting Zilven, nauw verbonden met het oude agrarische landschap van enk, enkwallen, houtwallen en boerderijen. Het object maakt onderdeel uit van een waardevol historisch ensemble en is illustratief voor de naoorlogse ontwikkelingen in Zilven.
- b. Voorafgaand aan het voornemen om het pand in het bestemmingsplan op te nemen als karakteristiek zijn alle eigenaren schriftelijk bericht van het voornemen om het pand als karakteristiek op te nemen in het bestemmingsplan. Hierbij krijgen ook alle eigenaren de mogelijkheid om inhoudelijk te reageren. Deze zienswijzen worden betrokken bij de uiteindelijke afweging om het pand al dan niet definitief in het bestemmingsplan op te nemen.
- c. De aanwijzing van panden als karakteristiek moet los worden gezien van de mogelijkheid die al dan niet wordt geboden om woningen toe te voegen in Loenen. Reclamant doelt concreet op de mogelijkheid uit de Structuurvisie om in Loenen 40 woningen toe te voegen en in het bijzonder de mogelijkheid die in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen voor de bouw van 3 woningen aan de Bergakkerweg. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder 3.9.
- d. Zoals onder a. is aangegeven wordt met het voornemen om het pand als karakteristiek aan te wijzen, uitvoering gegeven aan door de gemeenteraad vastgesteld beleid. De inventarisatie is, in opdracht van de gemeente, uitgevoerd door een terzake deskundig extern adviesbureau. Het conceptrapport is daarnaast voor advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Van ambtelijke willekeur is dan ook geen sprake.
- e. De aanduiding 'karakteristiek' betekent dat het verboden is het object te slopen zonder vergunning. De aanduiding 'karakteristiek' beperkt op zich niet de mogelijkheden voor functieverandering. Het klopt dat de betreffende stal in beginsel niet gesloopt mag worden. Het functieveranderingsbeleid biedt echter ruimte voor maatwerk. Behoud van belangrijke cultuurhistorische waarden kan hiervoor een aanleiding vormen. Wanneer dit te zijner tijd concreet wordt, is er uiteraard de bereidheid hierover met reclamant in gesprek te gaan en de (on)mogelijkheden te onderzoeken. Hierbij dient

wel te worden opgemerkt dat er dan ook voor het overige geen belemmeringen moeten zijn, bijvoorbeeld op het gebied van milieu. Ook dient rekening gehouden te worden met de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

#### *Conclusie*

- De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **4.18** [.....]

##### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 14 mei 2012.

##### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De bestemming 'Spoorwegdoeleinden' komt niet overeen met het gebruik zoals deze nu is.
- b. Doordat het bebouwingsvlak nu te ver van het spoor is ingetekend, is het niet langer mogelijk om het stationsgebouw conform het geldende bestemmingsplan 'Stuwwalrand Parkzone Zuid' te herbouwen.
- c. Verzocht wordt om bij de bestemming 'Spoorwegdoeleinden' de aanduiding 'museum', toe te voegen analoog aan de regeling in het bestemmingsplan 'Beekbergen-Lieren'.
- d. In de doeleindenomschrijving bij de bestemming 'Spoorwegdoeleinden' zou de volgende tekst moeten staan: 'met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder in ieder geval begrepen stationsgebouwen, werkplaatsen, overkappingen, seipalen, telegraafpalen, ongelijkvloerse kruisingen, tunnels, bruggen, taluds, bermen en bermsloten, waterhuishoudkundige voorzieningen, geluidwerende voorzieningen en afschermingen'.
- e. Bij de bestemming 'Spoorwegdoeleinden' zou bij de bouwregels met betrekking tot de goothoogtes aangesloten moeten worden op het geldende bestemmingsplan; voor een vrijstaande kiosk maximaal 3 meter en voor het overige 6 meter.
- f. Aangezien de besluitvorming rond de inrichting van 'MOB-complex' voorlopig niet tot stand lijkt te komen, wordt verzocht om binnen de bestemming 'Spoorwegdoeleinden' al museale stallingruimten voor spoorwegmateriaal mogelijk te maken. Deze eerste fase doet geen afbreuk aan verder plannen voor het complex. Verzocht wordt een bouwvlak met daarin maximaal 2.500 m<sup>2</sup> bebouwing tussen het hoofdspoor en het 'MOB-complex' in het noordelijke deel van het station. Een goothoogte van 6 meter is daarvoor noodzakelijk.
- g. Verzocht wordt om de regeling uit het bestemmingsplan 'Beekbergen-Lieren' over te nemen waarbij onder voorwaarden afgeweken kan worden van de opgenomen regeling zodat het te bebouwen oppervlakte en inhoud met maximaal 15% kan worden vergroot en er bepaalde gebouwen buiten het aangegeven bouwvlak opgericht kunnen worden.

##### *Beoordeling*

- a. Het plan is conserverend van aard, waarbij de geldende rechten in combinatie met de feitelijke situatie en de gemeentelijke standaard leidend is. De begrenzing zoals opgenomen op verbeelding is gebaseerd op de kadastrale eigendommen zoals bekend bij het Kadaster. Indien gronden van het perceel Hoofdweg 95 in gebruik zijn ten behoeve van de spoorwegdoeleinden ontvangen wij graag een digitale tekening met de juiste begrenzingen.
- b. Op de ondergrond van de verbeelding is het spoor niet zichtbaar. De lijnen die binnen de bestemming zichtbaar zijn, is de hoofdrioolleiding die naast het spoor gelegen is. Het bouwvlak is wel direct naast het spoor gesitueerd. Herbouw van het stationsge-



- bouw op dezelfde locatie is dus wel mogelijk. Wel is het bouwvlak abusievelijk minder lang op de verbeelding opgenomen. Het bouwvlak zal aangepast worden aan de geldende rechten.
- c. Er wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze door op het perceel de aanduiding 'museum' op te nemen conform de regeling uit het bestemmingsplan 'Beekbergen-Lieren'.
  - d. De tekst in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Verkeer – Spoorweg' zal aangevuld worden conform bestemmingsplan 'Beekbergen en Lieren'.
  - e. In de regels zal worden aangesloten bij de geldende rechten.
  - f. Er zijn geen beleidsmatige, ruimtelijke en stedenbouwkundige bezwaren zijn tegen de door de reclamant gevraagde aanpassingen. Er wordt tegemoet gekomen aan de wensen van de reclamant.
  - g. Gezien de wens een uniforme regelgeving te hanteren binnen de gemeente kan tegemoet gekomen worden aan de zienswijze om genoemde regeling met betrekking tot de vergroting van de te bebouwen oppervlakte en inhoud met maximaal 15% en het bouwen van bepaalde gebouwen buiten het aangegeven bouwvlak ook hier toe te passen.

### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- het bouwvlak van het stationsgebouw wordt aangepast conform het geldende bestemmingsplan;
- op de gronden van het station wordt de aanduiding 'museum' opgenomen;
- de regels van de bestemming 'Verkeer – Spoorweg' worden aangepast, het gaat hierbij om de bestemmingsomschrijving en de regeling m.b.t. de vergroting van de te bebouwen oppervlakte en inhoud met maximaal 15% en het bouwen van bepaalde gebouwen buiten het aangegeven bouwvlak
- voor de bouwregels van een kiosk wordt aangesloten bij het geldende bestemmingsplan;
- binnen de bestemming 'Verkeer – Spoorweg' worden museale stallingsruimten voor spoorwegmateriaal mogelijk gemaakt;
- er wordt een bouwvlak opgenomen tussen het hoofdspoor en het MOB-complex met een maximale goothoogte van 6 meter.

## 5. Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Hierna zijn de aanpassingen voortkomend uit de zienswijzen in een overzicht opgenomen:

### Verbeelding

1. de A-watergang zijslot Heidewonnebeek wordt op de verbeelding opgenomen;
2. de bouwhoogte van de bebouwing aan de Voorsterweg 1 wordt bij het voorste deel van het bouwvlak aangepast naar 8 meter;
3. de bouwmogelijkheid voor de bouw van 2 woningen op het perceel Bergakkerweg ten zuiden van 21 komt te vervallen. De geldende agrarische bestemming wordt weer opgenomen;
4. de bouwmogelijkheid voor de bouw van 1 woning op het perceel Bergakkerweg naast 18 komt te vervallen. De geldende agrarische bestemming wordt weer opgenomen;
5. de functieaanduiding 'erf' wordt op het perceel Hoofdweg 166 aangepast zodat het bouwvlak niet meer binnen deze aanduiding ligt;
6. de strook grond direct grenzend aan de tuin van Leeuwenbergweg 6 wordt bestemd als 'Wonen' conform geldend bestemmingsplan;
7. het bestemmingsvlak en de aanduiding 'erf' ter plaatse van het perceel Kanaal Zuid 166 wordt 10 meter in zuidelijke richting vergroot zodat ook in deze strook bijgebouwen opgericht kunnen worden;
8. de aanduiding 'karakteristiek' wordt ter plaatse van perceel Burggraaf 2 van de verbeelding gehaald;
9. het bouwvlak van perceel Hoofdweg 58 wordt aan de achterzijde vergroot conform oorspronkelijke bouwvlak;
10. op het bouwvlak van het perceel Hoofdweg 19 wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – twee woningen' opgenomen;
11. het bouwvlak van het stationsgebouw op het terrein van de VSM ten westen van het MOB-complex wordt aangepast conform het geldende bestemmingsplan;
12. er wordt een bouwvlak opgenomen tussen het hoofdspoor en het MOB-complex met een maximale goothoogte van 6 meter.

### Regels

1. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – twee woningen' wordt opgenomen in de bestemming 'Wonen' en er wordt geregeld dat ter plaatse van deze aanduiding het pand gebruikt mag worden voor twee woningen;
2. de aanduiding 'museum' wordt opgenomen in de regels;
3. de regels van de bestemming 'Verkeer – Spoorweg' worden aangepast, het gaat hierbij om de bestemmingsomschrijving en de regeling m.b.t. de vergroting van de te bebouwen oppervlakte en inhoud met maximaal 15% en het bouwen van bepaalde gebouwen buiten het aangegeven bouwvlak;
4. voor de bouwregels van een kiosk wordt aangesloten bij het geldende bestemmingsplan;
5. het gebruik van de gronden binnen de bestemming 'Verkeer – Spoorweg' wordt verbreed conform het feitelijke gebruik waarbij de mogelijkheid wordt geboden te gronden te gebruiken voor museumdoeleinden en museale stallingsruimten voor spoorwegmateriaal mogelijk worden gemaakt

### Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan wordt (voor zover aan de orde) aangepast en aangevuld naar aanleiding van bovenstaande aanpassingen van de verbeelding en de regels.

## 6. Ambtshalve wijzigingen

Naast de aanpassingen voortkomend uit de zienswijzen is er ook nog een aantal ambtshalve wijzigingen die in het bestemmingsplan zullen worden opgenomen:

### Verbeelding

1. de bouwvlakken van de volgende adressen met de aanduiding 'karakteristiek' worden aan de achterzijde verruimd en aangepast aan het geldende bestemmingsplan:

Beekbergerweg 8	Eerbeekseweg 82-84
Beekbergerweg 14	Hameinde 23
Beekbergerweg 22	Hameinde 14
Beekbergerweg 30	Hameinde 16
Leeuwenbergweg 60	Hoofdweg 13
Eerbeekseweg 81	Hoofdweg 17
Eerbeekseweg 20	Hoofdweg 55
Eerbeekseweg 40	Hoofdweg 58
Eerbeekseweg 44-46	Imbosweg 17

2. het bouwvlak voor het adres De Kempe 6,6a en met de aanduiding 'karakteristiek' wordt aan de achterzijde vergroot tot een diepte van 15 meter;
3. de aanduiding 'karakteristiek' wordt van het perceel Imbosweg 14 verwijderd. De betreffende woning is gesloopt;
4. de agrarische bestemming op het perceel Hameinde 14 wordt omgezet naar de bestemming 'Wonen'. Het perceel heeft feitelijk al jaren een woonfunctie;
5. voor het pand Eerbeekseweg 74 wordt, conform de verleende vergunning, de aanduiding 'twee-aan-een' opgenomen;
6. voor het pand Eerbeekseweg 120 wordt, conform geldend recht, de aanduiding 'twee-aan-een' opgenomen;
7. de percelen Hoofdweg 4-6 worden aangepast aan het geldende bestemmingsplan;
8. er wordt een bouwvlak opgenomen voor een vrijstaande woning op het perceel Hameinde naast 2c, de wijzigingsbevoegdheid wordt van het perceel verwijderd;
9. de bestaande bebouwing op de begraafplaats Beekbergerweg wordt opgenomen in een bouwvlak;
10. de strook ten zuiden van de woningen op de percelen Molenbeek 15 en 16 worden aangeduid als 'erf' bij de bestemming 'Wonen';
11. De maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing op het perceel Voorsterweg 41 is aangepast van maximaal 245 m<sup>2</sup> naar 335 m<sup>2</sup>. Dit conform de feitelijke situatie ter plaatse;
12. Het bouwvlak van het perceel Groenendaalseweg 12 wordt naar achter verplaatst in lijn met de naastliggende woning. Aanvullend wordt een aanduiding opgenomen dat op het perceel 1 woning aanwezig mag zijn.
13. Op verzoek van de eigenaar komt de mogelijkheid om een woning te bouwen op het perceel Leeuwenbergweg 12 te vervallen.

### Regels

1. de sloopregeling t.b.v. karakteristieke panden wordt aangevuld met een regeling dat een deskundigenrapport niet nodig is indien naar het oordeel van het bevoegd gezag uit andere beschikbare informatie afdoende bekend is dat de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw dermate slecht is dat handhaving van het pand redelijkerwijs niet kan worden geëist;
2. de regeling voor karakteristieke panden wordt ook opgenomen in de bestemming 'Agrarisch';
3. artikel 32 'wro-zone – wijzigingsgebied 3' wordt verwijderd;

### **Toelichting**

De toelichting wordt aangepast aan het nieuwe beleid met betrekking tot de toevoeging van nieuwe woningen en de wijzigingen met betrekking tot de aangepaste regeling voor karakteristieke panden. Voor de nieuwe woningen in Zilven wordt een stedenbouwkundige onderbouwing opgenomen. De toelichting van het bestemmingsplan wordt verder (voor zover aan de orde) aangepast en aangevuld naar aanleiding van bovenstaande aanpassingen van de verbeelding en de regels.