

# Raadsbesluit



Nr. 74-2011

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van het bestemmingsplan Molen-allee 7 en 9 Loenen als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1079-ont1 met ingang van 17 juni 2010 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 27 juni 2011, nr. 74-2011, met bijbehorende zienswijzennota waarin wordt voorgesteld de zienswijzen deels worden overgenomen en voor voor het overige niet worden overgenomen of buiten beschouwing worden gelaten, terwijl voorts enige ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende zienswijzennota) 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.bp1079-vas1.dgn;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De zienswijzen deels over te nemen, deels buiten beschouwing te laten en voor het overige niet over te nemen.
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Molen-allee 7 en 9 Loenen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1079-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 30 juni 2011

De raad voornoemd,



, voorzitter



, griffier

# Raadsvoorstel

Raadsvergadering  
30 juni 2011

Onderwerp  
Vaststelling bestemmingsplan Molen-allee 7 en  
9 Loenen



Aan de gemeenteraad

## Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om die deels over te nemen, deels buiten beschouwing te laten en voor het overige niet over te nemen, zoals in de bijgevoegde zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Molen-alleen 7 en 9 Loenen als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1079-vas1, dat betrekking heeft op de functieverandering naar wonen van de voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Molen-allee 7 en 9 in Loenen, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

## Toelichting

### 1. Aanleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan Molen-allee 7 en 9 Loenen heeft ter inzage gelegen. Het is nu zover dat de gemeenteraad een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan kan nemen.

### 2. Achtergrond

Het plangebied ligt vlakbij de plek die beoogd is voor de uitbreiding van bedrijventerrein Kieveen. In de meeste zienswijzen wordt daarom de relatie met Kieveen aan de orde gesteld. Vaak is de vrees dat de nieuwe woningen de uitbreiding van Kieveen uiteindelijk zullen gaan hinderen.

Strikt genomen is er geen relatie tussen Kieveen en de ontwikkeling die onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt. Dat omdat de uitbreiding van Kieveen nog niet concreet aan de orde is in de vorm van een (ontwerp)bestemmingsplan. In planologische zin is die uitbreiding dus niet veel meer dan een voornemen, waarvan de daadwerkelijke uitvoering nog moet blijken. Desalniettemin is, omwille van zorgvuldigheid, toch gekeken of de beoogde functieverandering gevolgen heeft voor de voorgenomen uitbreiding van Kieveen. Gebleken is dat de tussenliggende afstand groot genoeg is om het nieuwe bedrijventerrein adequaat te kunnen ontwikkelen, zonder 'last' te hebben van de nieuwe woningen c.q. zonder dat het woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen in gevaar komt.

### 3. (Beleids)Inhoud voorstel

Het bestemmingsplan betreft de functieverandering naar wonen van de voormalige, agrarische bedrijfslocatie aan de Molen-allee 7 en 9 in Loenen. De aanwezige bedrijfsgebouwen worden gesloopt en maken daarmee plaats voor een woongebouw met zeven woonheden, die zorgvuldig wordt ingepast in het landschap. Een groot oppervlak aan overtollige bebouwing verdwijnt, waarvoor significant minder bebouwing in de plaats komt. Zo wordt een verbetering bereikt van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke.



Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

**4. Beoogd resultaat**

Een vastgesteld bestemmingsplan. Daarmee kan de beoogde ontwikkeling worden gerealiseerd.

**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; 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;

Aan de afspraken over verhaalbare kosten die zijn opgenomen in de grondexploitatie-overeenkomst is uitvoering gegeven.

**6. Betrokkenen/draagvlak**

Er zijn zeven zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld.

Een groot deel van de zienswijzen heeft betrekking op de relatie met de voorgenomen uitbreiding van bedrijventerrein Kieveen. De conclusie daarvoor is hierboven al geschetst. Wel is naar aanleiding van de zienswijzen de beschrijving van die relatie op diverse punten verbeterd in de toelichting bij het bestemmingsplan en is een aanpassing op de plankaart doorgevoerd. Verder wordt in sommige zienswijzen de ruimtelijke inpasbaarheid van het project in twijfel getrokken. Onder het plan ligt echter een zorgvuldig ontwerp, zodat er geen reden is om in die twijfel mee te gaan. Wel is dat aanleiding om de juridische regeling op onderdelen nog exacter af te stemmen op de beoogde ontwikkeling.

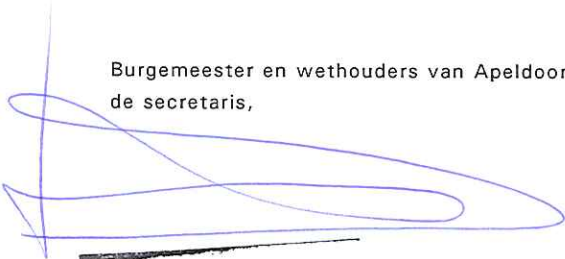
Eén zienswijze is buiten de termijn ingediend en moeten daarom niet-ontvankelijk worden verklaard. Wij stellen u voor aan vier zienswijzen deels tegemoet te komen door het plan op onderdelen aan te passen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen. Tot slot stellen wij u voor de diverse ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen. Het gaat dan niet name om het wegnemen van onvolkomenheden in de bouwregeling voor het nieuwe woongebouw. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de zienswijzennota.

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

Het ontwerp van bovengenoemd plan is met ingang van 17 juni 2010 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.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,  
de secretaris,

  
**drs. K.N.H. Dekker**

de burgemeester,

  
**mr. G.J. de Graaf**

## Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Molen-Allee 7 en 9 Loenen

### 1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 17 juni 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn 7 zienswijzen ingediend. 6 zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk. 1 zienswijze is niet tijdig ontvangen en daarom niet ontvankelijk.
- c. De indieners zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen voor leden van de gemeenteraad mondeling toe te lichten tijdens een hoorzitting die op 16 september 2010 is gehouden. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt. Het verslag van de hoorzitting is een bijlage bij deze nota.
- d. In paragraaf 2 van deze nota worden deze zienswijzen beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 3 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

### 2 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

1. Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie, Directie Noord, kolonel de heer D.G. Stallinga, Postbus 40184, 8004 DD Zwolle;
2. Vereniging Dorpsraad Loenen, voorzitter de heer B.J.M. Gabriël, Postbus 33, 6960 AA Eerbeek;
3. Cluster Loenen Bedrijvenkring Apeldoorn en Industriekern Eerbeek Loenen, voorzitter respectievelijk secretaris de heer W. Dikker Hupkes, Hoofdweg 73, 7371 AE Loenen;
4. [reclamant 4];
5. [reclament 5];
6. [reclamant 6];
7. [reclamant 7];

#### 2.1 Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie, Directie Noord, kolonel de heer D.G. Stallinga, Postbus 40184, 8004 DD Zwolle;

##### *Ontvankelijkheid*

De zienswijze is tijdig ingediend; op 5 juli 2010. Deze zienswijze is onderbouwd en on-

dertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

#### *Inhoud van de zienswijze*

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied van de radar Nieuw Milligen. Voor nieuw te bouwen bouwwerken met een hoogte van meer dan 80 meter boven NAP dient een radarverstoringsonderzoek uitgevoerd te worden. Daaruit moet blijken of een bouwwerk wel of niet tot een aanvaardbare vermindering tot gevolg heeft van de werking van de radar. Verzocht wordt om in de regels van het bestemmingsplan de bouw mogelijkheden voor bouwwerken die hoger zijn dan 80 meter boven NAP te regelen via een ontheffingsbevoegdheid. Daarin dient een besliscriterium opgenomen te worden voor de radar (niet meer dan 10% van het radarbereik in een bepaalde richting) en dat voorafgaand aan het verlenen van de ontheffing eerst advies moet worden ingewonnen bij de beheerder van de radar, in casu de indiener van de zienswijze.

#### *Beoordeling*

Het plangebied is gelegen op een hoogte van circa 15 meter boven NAP. Bij recht, via een ontheffing of via een wijzigingsbevoegdheid maakt het bestemmingsplan geen bouwwerken mogelijk die hoger zijn dan 65 meter, dus hoger dan 80 meter boven NAP. Derhalve ziet de gemeente geen aanleiding om de gevraagde bepalingen op te nemen in de regels.

#### *Conclusie*

De zienswijze wordt niet overgenomen.

## **2.2 Vereniging Dorpsraad Loenen, voorzitter de heer B.J.M. Gabriël, Postbus 33, 6960 AA Eerbeek;**

#### *Ontvankelijkheid*

De zienswijze is op 17 augustus 2010 per e-mail ontvangen. Een e-mail staat echter niet gelijk aan een schriftelijke zienswijze omdat die (wettelijk gezien) niet ondertekend is. Daarna is de zienswijze per post ontvangen. Die zienswijze heeft als dagtekening 31 juli 2010, maar is ontvangen op 23 augustus 2010. De indiener van de zienswijze is in de gelegenheid gesteld om het te laat indienen van de zienswijze met redenen te omkleden tijdens de hoorzitting. Daarvan heeft zij geen gebruik gemaakt. De zienswijze is dan ook niet tijdig ontvangen. De zienswijze is wel ondertekend en onderbouwd. De zienswijze is niet ontvankelijk en wordt alleen ambtshalve van een reactie voorzien.

#### *Inhoud van de zienswijze*

Kieveen is geen uitbreiding van het reeds bestaande industrieterrein, maar een vervanging van het voormalige Albaterrein, ter grootte van 8 hectare, wat inmiddels is aangewend voor zandwinning. De opbrengsten daarvan zou de gemeente aanwenden voor Kieveen. Het bestemmingsplan voor Kieveen is in de afgelopen 12 jaar breed gedragen door het gemeentebestuur, maar het heeft, met name door ontsluitingsbezwaren, zeer ernstige vertragingen opgelopen. Daardoor zijn zeker arbeidsplaatsen verloren gegaan voor Loenen.

Het bestemmingsplan voor de Molen-Allee 7 en 9 voorziet in woningbouw op 37 meter afstand van het geplande Kieveen. Dat houdt in dat het bestemmingsplan voor Kieveen geen doorgang kan vinden omdat een categorie-3-bedrijf zich niet binnen die afstand mag vestigen. Dat terwijl volgens de planning het bestemmingsplan voor Kieveen al lang klaar moeten zijn. Eerder een besluit nemen over het plan voor de Molen-Allee dan over het plan voor Kieveen is dan ook de omgekeerde wereld. Dat kan, terwijl nog meer arbeids-

plaatsen misgelopen worden, niet de bedoeling zijn. Het bestemmingsplan voor de Molen-Allee kan nog niet besproken en beoordeeld worden door de gemeenteraad, voordat zij gesproken en besloten heeft over het bestemmingsplan voor bedrijventerrein Kieveen.

### *Beoordeling*

Kieveen is geen vervanger van het Albaterrein. In het verleden is er sprake van geweest dat een keuze gemaakt moest worden tussen het Albaterrein en Kieveen, als locatie om extra bedrijventerrein te gaan ontwikkelen voor Loenen. De keuze is toen gevallen op Kieveen. Daarna is het Albaterrein aangewend voor zandwinning.

Minder lang dan Kieveen, maar ook onderhavig bestemmingsplan kent een lange doorlooptijd. De eerste contacten tussen de initiatiefnemers en de gemeente dateren uit 2005. Lopende het proces is toen bezien of de beoogde ontwikkeling aan de Molen-Allee 7 en 9 in Loenen een belemmering zou gaan vormen voor de ontwikkeling van Kieveen. Uitgaande van een milieuzonering van maximaal 100 meter, milieucategorie 3.2, bleek dat niet het geval. Vervolgens is veel tijd en energie gestoken in het verder uitwerken van het plan en het compleet krijgen van alle gegevens voor het bestemmingsplan. Terwijl die uitwerking in de afrondende fase was beland, werd duidelijk dat het de bedoeling was en is om Kieveen groter te maken dan eerst gepland. Kieveen kwam daarmee te liggen tot aan wat nu de oostelijke plangrens is.

Gezien deze samenloop van omstandigheden heeft de gemeente bekeken of de functieverandering aan de Molen-Allee door kan gaan zonder de mogelijkheden voor Kieveen wezenlijk te belemmeren. Dat bleek mogelijk. Die toets is strikt genomen niet noodzakelijk omdat Kieveen nog niet in een bestemmingsplan is verwerkt. Zorgvuldigheidshalve is dat toch gebeurd.

Voor de ontwikkeling van Kieveen gaat de gemeente uit van de ontwikkeling van een zone/strook langs de genoemde, oostelijke plangrens waarbinnen ruimte is voor bedrijvigheid tot ten hoogste categorie 2. Die strook wordt circa 50 meter breed. Die bedrijvigheid brengt een milieuzone met zich mee van 30 meter. De woningen zijn buiten die zone geprojecteerd. Naar aanleiding van deze zienswijze is evenwel geconstateerd dat het bestemmingsvlak voor de woningen, wat gelijktijdig ook het bouwvlak is, binnen die zone (gemeten vanaf de plangrens) ligt. Om de theoretische mogelijkheid uit te sluiten dat het woongebouw binnen die milieuzonering 'geschoven' kan worden, is daarom een aanpassing op de plankaart doorgevoerd. Er is een bouwvlak opgenomen, dat niet meer gelijk ligt met het bestemmingsvlak. Dat is zodanig gedaan dat in het woongebouw wordt voorzien, zonder dat de afstand tot het gebied voor Kieveen verkleind kan worden. De minimale, tussenliggende afstand is 45 meter. Die afstand is in de toelichting op de plaats gekomen van de in de zienswijze aangehaalde 37 meter.

Zolang er nog geen vastgesteld bestemmingsplan voor Kieveen is, staat de inrichting ervan ook niet 100% vast. Wijzigingen kunnen leiden tot een andere situatie. Maar ook uitgaan van een maximaal, theoretische scenario qua milieuzoneringen leidt tot de conclusie dat de woningen geen wezenlijke belemmering inhouden voor Kieveen.

In het plangebied is al een bestaande belemmering aanwezig is: de aanwezige woning. Die woning verhindert nu de vestiging van bedrijven in milieucategorie 3.2 tot aan de genoemde grens al. Zodat daar voor een gedeelte van Kieveen al een 'afwaardering' naar categorie 3.1 nodig is, wat een milieuzone van 50 meter betekent.

Zoals gezegd, bedraagt de afstand tussen de geplande woningen en de oostelijke plangrens bedraagt 45 meter. In redelijkheid mag verwacht worden dat Kieveen niet tot aan die grens als bedrijfsterrein zal worden ingericht. Gelet op de landschappelijke context, zal langs deze grens waarschijnlijk een afscherpende groenstrook worden gerealiseerd. Een dergelijke strook heeft al gauw een breedte van minimaal 5 meter. Buiten die strook bedraagt de afstand tot de nieuwe woningen meer dan 50 meter, zodat die daar de vestiging van bedrijven in milieucategorie 3.1 niet verhinderen. Gepland is een strook van 10 meter breed. Ook is het denkbaar dat langs die groenstrook nog een openbare weg wordt aangelegd voor de ontsluiting van de bedrijven. De afstand tot de woningen,

wordt dan nog groter. Verder richting het noorden staat dan al gauw ruimte voor bedrijvigheid in categorie 3.2 (los bezien van eventuele andere belemmeringen), zodat categorie 3 in zijn geheel mogelijk is.

Mocht de ontwikkeling van Kieveen toch zo uitvallen dat bedrijfsterrein tot aan de plangrens wordt gerealiseerd dan zal in een strook van 5 meter langs de grens, bedrijvigheid kunnen worden ontwikkeld tot en met milieucategorie 2. Dat geldt dan voor een dusdanig klein gebied dat het geen wezenlijke inbreuk maakt op de ontwikkelingsmogelijkheden van Kieveen. Ook mag redelijkerwijs verwacht worden dat die strook, op perceelsniveau, dan doorgaans inpasbaar is binnen de bedrijfsvoering van bedrijven die in milieucategorie 3.1 vallen.

Bij het bovenstaande wordt uitdrukkelijk opgemerkt dat het om een theoretisch scenario gaat. Op basis van de huidige inzichten, heeft de gemeente nu, op dit moment geen aanleiding om de beschreven, gemeentelijke bedoelingen voor de inrichting van Kieveen te wijzigen, leidend tot hogere bedrijfscategorieën rondom het plangebied. Als daar al sprake van gaat zijn, dan zullen de maximale milieucategorieën zodanig 'gelegd' moeten worden dat een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen gegarandeerd is. Zoals gezegd, acht de gemeente dat nu al reeds goed mogelijk, zonder de ontwikkelingsmogelijkheden voor Kieveen wezenlijk aan te tasten.

Concluderend ziet de gemeente er niets aan in de weg staan om onderhavig plan eerder vast te stellen dan het bestemmingsplan voor Kieveen.

#### *Conclusie*

De zienswijze wordt buiten beschouwing gelaten, maar leidt wel tot de beschreven aanpassing van de plankaart.

### **2.3 Cluster Loenen Bedrijvenkring Apeldoorn en Industriekern Eerbeek Loenen, voorzitter respectievelijk secretaris de heer W. Dikker Hupkes, Hoofdweg 73, 7371 AE Loenen;**

#### *Ontvankelijkheid*

De zienswijze is tijdig ingediend; op 27 juli 2010. Deze zienswijze is onderbouwd en ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

#### *Inhoud van de zienswijze*

Over het bestemmingsplan voor Kieveen moet eerst besproken en besloten worden, voordat het bestemmingsplan voor de Molen-Allee 7 en 9 in Loenen wordt behandeld. Het plan voor Kieveen is in de afgelopen 12 jaar breed gedragen door het gemeentebestuur. Helaas leert de ervaring dat allerlei vertragingen zijn opgetreden om milieuredenen en in verband met de ontsluiting.

Kieveen is geen uitbreiding van het reeds bestaande industrieterrein, maar een vervanging van het voormalige Albatterrein, ter grootte van 8 hectare, wat inmiddels is aangewend voor zandwinning. De opbrengsten daarvan zou de gemeente aanwenden voor Kieveen. Daardoor zijn zeker arbeidsplaatsen verloren gegaan voor Loenen.

Het bestemmingsplan voor de Molen-Allee 7 en 9 plant woningen op 37 meter afstand van Kieveen. Dat houdt een conflict in met het plan voor Kieveen. Een categorie-3-bedrijf kan zich immers niet binnen die afstand vestigen. Dat kan toch niet de bedoeling zijn.

#### *Beoordeling*

Kieveen is geen vervanger van het Albatterrein. In het verleden is er sprake van geweest dat een keuze gemaakt moest worden tussen het Albatterrein en Kieveen, als locatie om extra bedrijventerrein te gaan ontwikkelen voor Loenen. De keuze is toen gevallen op



Kieveen. Daarna is het Albaterrein aangewend voor zandwinning.

Minder lang dan Kieveen, maar ook onderhavig bestemmingsplan kent een lange doorlooptijd. De eerste contacten tussen de initiatiefnemers en de gemeente dateren uit 2005. Lopende het proces is toen gezien of de beoogde ontwikkeling aan de Molen-Allee 7 en 9 in Loenen een belemmering zou gaan vormen voor de ontwikkeling van Kieveen. Uitgaande van een milieuzonering van maximaal 100 meter, milieucategorie 3.2, bleek dat niet het geval. Vervolgens is veel tijd en energie gestoken in het verder uitwerken van het plan en het compleet krijgen van alle gegevens voor het bestemmingsplan. Terwijl die uitwerking in de afrondende fase was beland, werd duidelijk dat het de bedoeling was en is om Kieveen groter te maken dan eerst gepland. Kieveen kwam daarmee te liggen tot aan wat nu de oostelijke plangrens is.

Gezien deze samenloop van omstandigheden heeft de gemeente bekeken of de functieverandering aan de Molen-Allee door kan gaan zonder de mogelijkheden voor Kieveen wezenlijk te belemmeren. Dat bleek mogelijk. Die toets is strikt genomen niet noodzakelijk omdat Kieveen nog niet in een bestemmingsplan is verwerkt. Zorgvuldigheidshalve is dat toch gebeurd.

Voor de ontwikkeling van Kieveen gaat de gemeente uit van de ontwikkeling van een zone/strook langs de genoemde, oostelijke plangrens waarbinnen ruimte is voor bedrijvigheid tot ten hoogste categorie 2. Die strook wordt circa 50 meter breed. Die bedrijvigheid brengt een milieuzone met zich mee van 30 meter. De woningen zijn buiten die zone geprojecteerd. Naar aanleiding van deze zienswijze is evenwel geconstateerd dat het bestemmingsvlak voor de woningen, wat gelijktijdig ook het bouwvlak is, binnen die zone (gemeten vanaf de plangrens) ligt. Om de theoretische mogelijkheid uit te sluiten dat het woongebouw binnen die milieuzonering 'geschoven' kan worden, is daarom een aanpassing op de plankaart doorgevoerd. Er is een bouwvlak opgenomen, dat niet meer gelijk ligt met het bestemmingsvlak. Dat is zodanig gedaan dat in het woongebouw wordt voorzien, zonder dat de afstand tot het gebied voor Kieveen verkleind kan worden. De minimale, tussenliggende afstand is 45 meter. Die afstand is in de toelichting op de plaats gekomen van de in de zienswijze aangehaalde 37 meter.

Zolang er nog geen vastgesteld bestemmingsplan voor Kieveen is, staat de inrichting ervan ook niet 100% vast. Wijzigingen kunnen leiden tot een andere situatie. Maar ook uitgaan van een maximaal, theoretische scenario qua milieuzoneringen leidt tot de conclusie dat de woningen geen wezenlijke belemmering inhouden voor Kieveen.

In het plangebied is al een bestaande belemmering aanwezig is: de aanwezige woning. Die woning verhindert nu de vestiging van bedrijven in milieucategorie 3.2 tot aan de genoemde grens al. Zodat daar voor een gedeelte van Kieveen al een 'afwaardering' naar categorie 3.1 nodig is, wat een milieuzone van 50 meter betekent.

Zoals gezegd, bedraagt de afstand tussen de geplande woningen en de oostelijke plangrens bedraagt 45 meter. In redelijkheid mag verwacht worden dat Kieveen niet tot aan die grens als bedrijfsterrein zal worden ingericht. Gelet op de landschappelijke context, zal langs deze grens waarschijnlijk een afschermdende groenstrook worden gerealiseerd. Een dergelijke strook heeft al gauw een breedte van minimaal 5 meter. Buiten die strook bedraagt de afstand tot de nieuwe woningen meer dan 50 meter, zodat die daar de vestiging van bedrijven in milieucategorie 3.1 niet verhinderen. Gepland is een strook van 10 meter breed. Ook is het denkbaar dat langs die groenstrook nog een openbare weg wordt aangelegd voor de ontsluiting van de bedrijven. De afstand tot de woningen, wordt dan nog groter. Verder richting het noorden staat dan al gauw ruimte voor bedrijvigheid in categorie 3.2 (los gezien van eventuele andere belemmeringen), zodat categorie 3 in zijn geheel mogelijk is.

Mocht de ontwikkeling van Kieveen toch zo uitvallen dat bedrijfsterrein tot aan de plangrens wordt gerealiseerd dan zal in een strook van 5 meter langs de grens, bedrijvigheid kunnen worden ontwikkeld tot en met milieucategorie 2. Dat geldt dan voor een dusdanig klein gebied dat het geen wezenlijke inbreuk maakt op de ontwikkelingsmogelijkheden van Kieveen. Ook mag redelijkerwijs verwacht worden dat die strook, op perceelsniveau, dan doorgaans inpasbaar is binnen de bedrijfsvoering van bedrijven die in

milieucategorie 3.1 vallen.

Bij het bovenstaande wordt uitdrukkelijk opgemerkt dat het om een theoretisch scenario gaat. Op basis van de huidige inzichten, heeft de gemeente nu, op dit moment geen aanleiding om de beschreven, gemeentelijke bedoelingen voor de inrichting van Kieveen te wijzigen, leidend tot hogere bedrijfscategorieën rondom het plangebied. Als daar al sprake van gaat zijn, dan zullen de maximale milieucategorieën zodanig 'gelegd' moeten worden dat een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen gegarandeerd is. Zoals gezegd, acht de gemeente dat nu al reeds goed mogelijk, zonder de ontwikkelingsmogelijkheden voor Kieveen wezenlijk aan te tasten.

Concluderend ziet de gemeente er niets aan in de weg staan om onderhavig plan eerder vast te stellen dan het bestemmingsplan voor Kieveen.

### *Conclusie*

De zienswijze wordt deels overgenomen. Het leidt tot het aanpassen van de plankaart. Voor het woongebouw is een bouwvlak opgenomen, dat niet meer gelijk ligt met het bestemmingsvlak. Dat is zodanig gedaan dat de afstand tot het gebied voor Kieveen niet verkleind kan worden. Voor de eenduidigheid is, als ambtshalve aanpassing, ook aan de bestaande woning in het plangebied een bouwvlak toegekend dat niet meer gelijk ligt met het bestemmingsvlak.

## **2.4 [reclamant 4];**

### *Ontvankelijkheid*

De zienswijze is tijdig ingediend; op 28 juli 2010. Deze zienswijze is onderbouwd en ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

### *Inhoud van de zienswijze*

- a. In de toelichting van het plan wordt uiteengezet dat de beoogde ontwikkeling is gelegen in een waardevol landschap met unieke kwaliteiten. De indiener van de zienswijze wil dat graag onderstrepen. In verband met die kwaliteiten zijn hoge kwaliteitseisen gesteld aan de gebouwen. In tegenspraak daarmee is in hetzelfde plan te lezen dat even verderop die landschappelijke waarden verloren zullen gaan aan de beoogde uitbreiding van Kieveen. Iets wat niet ondersteunt wordt door een provinciale structuurvisie. Dit alles getuigt niet van consistent beleid wat een gemeente behoort te voeren.
- b. De gemeente neemt een voorschot op ontwikkelingen, waarbij essentiële elementen zijn weggelaten of onduidelijk zijn. Zo is de geluidscontour niet adequaat en wordt geen melding gemaakt van de bedrijvigheid van Kieveen in de beschrijving van de milieuzoneringen.
- c. Door een voorschot te nemen op de gewenste ontwikkeling van Kieveen, worden de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen op sommige punten in het ongewisse gelaten. Wordt die bewoners zo de kans ontnomen zich te revancheren met claims als Kieveen daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Is dat terecht? En, zo niet, is het bestemmingsplan dan wel dienstig aan de toekomstige bewoners.

### *Beoordeling*

- a. Ruimtelijke ordening is een afweging van diverse belangen. Idealiter worden bij een ruimtelijke ontwikkeling alle belangen optimaal gediend. Maar vaak is een belangenafweging nodig, waarbij aan een belang meer waarde wordt toegekend dan een ander belang.

Kieveen zelf is niet concreet aan de orde in dit bestemmingsplan. Daarom is dit niet

de goede plaats om inhoudelijk te reageren op het al dan niet verloren van grote, landschappelijke waarden door Kieveen. Voor Kieveen is een apart bestemmingsplan in voorbereiding.

Dat daarvoor een bestemmingsplan in voorbereiding impliceert wel dat de gemeente de economische belangen die gediend zijn met de ontwikkeling van Kieveen boven het streven wil plaatsen om waardevol landschap in optima forma te behouden. Uiteraard zal dan wel zo veel als mogelijk rekening worden gehouden met de aanwezige, landschappelijke kwaliteiten. De gehele omgeving van het dorp Loenen is aangewezen als waardevol landschap of Ecologische Hoofdstructuur. Daarbinnen is Kieveen, in aansluiting op bestaand bedrijfsterrein, de best beschikbare plek.

Het Streekplan Gelderland 2005 vormt in dit geval de relevante, provinciale structuurvisie. Hoewel dat op de plankaart niet gevisualeerd wordt voor Kieveen, acht het streekplan het in principe mogelijk dat lokale bedrijventerreinen zich kunnen uitbreiden. De bestaande bedrijvigheid langs de Kieveen is een lokaal bedrijventerrein. Kieveen past dan ook binnen het Streekplan Gelderland 2005. De provinciale instemming met Kieveen blijkt ook uit de goedkeuring van de wijzigingsbevoegdheid voor Kieveen uit de eerste partiële herziening van bestemmingsplan Stuwwalrand Parkzone Zuid. Dat die bevoegdheid later geen rechtskracht mocht krijgen van de Raad van State (op verzoek van de gemeente) doet daar niet aan af.

Van inconsistent beleid is dan ook geen sprake volgens de gemeente.

- b. De gemeente is van mening dat de beoogde ontwikkeling uit het bestemmingsplan niet mag leiden tot een wezenlijke aantasting van de mogelijkheden om Kieveen te ontwikkelen, gelet op de belangen die daarmee gediend zijn. Om die reden is onderzocht of beide ontwikkelingen zich goed tot elkaar verhouden. Logischerwijs is daar aandacht aan geschonken in het plan. Volgens de gemeente is dan ook sprake van het rekening houden met toekomstige ontwikkelingen (een ontwikkeling die al 12 jaar aan de orde is) en niet met het nemen van een voorschot op die ontwikkelingen. Daarbij neemt de gemeente aan dat met het nemen van een voorschot bedoeld wordt dat het bestemmingsplan wordt ingezet als instrument om voor Kieveen een onomkeerbare situatie te creëren. Dat is uitdrukkelijk niet het geval.

Het plangebied ligt buiten de huidige geluidszone van Kieveen. Die zone is dan ook niet relevant. Bij milieuzoneringen dient uitgegaan te worden van de huidige situatie. De afstand tot de bestaande bedrijven en de nieuwe woningen is dusdanig groot, meer dan 200 meter, dat het niet nodig is daar expliciet aandacht aan te schenken in de toelichting.

Andere punten die volgens de indiener van de zienswijze missen of onvoldoende duidelijk zijn, worden niet concreet benoemd. Daarom kan daar verder niet op gereageerd worden.

- c. Zoals onder punt b. verwoordt deelt de gemeente de mening niet dat er een voorschot wordt genomen op de ontwikkeling van Kieveen. Juist door Kieveen concreet te benoemen en het relevante kader aan te geven waarbinnen Kieveen zich lijkt te gaan ontwikkelen, maakt dat de toekomstige bewoners zich hiervan in kennis kunnen stellen. Het gegeven dat de omgeving van het plangebied in de toekomst waarschijnlijk gaat veranderen kunnen zij betrekken in de afweging om wel of niet tot koop van een van de woningen over te gaan. De ontwikkeling is voorzienbaar, zodat eventuele, latere claims redelijkerwijs niet opportuun zijn en naar waarschijnlijkheid geen doel treffen. Het plan maakt woonruimte voor de kopers mogelijk, die via milieuregelgeving en in planologische procedures afdoende beschermd wordt tegen de invloeden van buitenaf. Dat maakt het plan dus zeker dienstig aan die kopers.

### *Conclusie*

De zienswijze wordt niet overgenomen.

## **2.5 [reclamant 5];**

### *Ontvankelijkheid*

De zienswijze is tijdig ingediend; op 28 juli 2010. Deze zienswijze is onderbouwd en ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

### *Inhoud van de zienswijze*

- a. In het Streekplan Gelderland 2005 wordt gesteld dat het aanbod van nieuwe woningen aan dient te sluiten bij de voorkeuren van de bewoners. De inwoners van Loenen hebben, zo blijkt uit een recente peiling van de dorpsraad van Loenen, vooral behoefte aan starterswoningen en seniorenwoningen. De geplande woningen voldoen hier niet aan. Door de verkopende makelaar is een indicatieve koopsom van € 300.000,- tot meer dan € 600.000,-. Die prijs categorie is niet bereikbaar voor starters en voor senioren zijn de woningen per definitie niet geschikt omdat ze in het buitengebied liggen.
- b. Het bestemmingsplan voorziet in een woongebouw dat niet streekeigen genoemd kan worden. In het buitengebied van Loenen zijn geen vergelijkbare gebouwen met een woonbestemming te vinden. De landschappelijke waarde van de omgeving; het open karakter van het landschap, wordt aangetast door een gebouw met een deze omvang; 47 meter breed, 29 meter diep en maximaal 11 meter hoog.
- c. Niet ingegaan wordt op de verrommeling van het landschap door zeven particulier tuinen te realiseren die een beperkt oppervlak hebben. Een dergelijk formaat tuinen komt in de omgeving niet voor. Het aanzicht van dit gedeelte van de Molen-Allee wordt door de uitvoering van het plan ernstig aangetast.
- d. De inpandige bergingen zullen hun oorspronkelijke functie verliezen. De bewoners zullen dit gaan gebruiken voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. Het is te verwachten dat er dan bijgebouwen in de tuinen worden opgericht. In het plan zijn regels opgenomen om dat te voorkomen, maar bewoners zullen toch naar mogelijkheden zoeken om bijgebouwen op te richten in het gebied waarvoor die regels niet gelden. Ook dat heeft een negatieve invloed op het aanzicht van de Molen-Allee.
- e. In het inrichtingsplan zijn voorzieningen opgenomen voor het parkeren op eigen erf. Het aantal parkeerplaatsen is echter dusdanig beperkt dat bewoners en bezoekers alternatieven gaan zoeken. Gevolg zal zijn dat er langs de Molen-Allee geparkeerd gaat worden. Die weg is daar qua inrichting niet voor geschikt (beperkte breedte en parkeerverbod aan één zijde van de weg). Geparkeerde auto's passen niet in het beeld van de Molen-Allee en de daar aan toegekende cultuurhistorische waarden (onderdeel van landgoed Ter Horst)
- f. Door sluipverkeer is de verkeersdruk op de Molen-Allee hoog. Met het plan verdubbelt het aantal bewoners voor dit deel van de Molen-Allee en neemt de verkeersdruk dus nog verder toe. Dat is ongewenst.
- g. De woningen aan de Molen-Allee 15 en 20 en aan de Kieveen 22, als ook de bedrijven ten noorden van het plangebied, zijn niet betrokken bij de beschrijving van de milieuzoneringen. Ook wordt de voorgenomen ontwikkeling van bedrijventerrein Kieveen daar niet behandeld. Deze zaken zouden alsnog toegevoegd moeten worden.
- h. De resultaten van het uitgevoerde natuurwaardenonderzoek zijn onvolledig. Er is nader onderzoek nodig. Uit onderzoek dat de gemeente voor Kieveen heeft laten uitvoeren is te verwachten dat daaruit blijkt dat de aanwezigheid van vleermuizen bevestigd wordt. Daarnaast wordt de ijsvogel en de steenuil regelmatig waargenomen in het plangebied. Ook is het plangebied een broedplaats voor weidevogels, iets wat logischerwijs niet kan blijken uit een onderzoek dat in een november is uitgevoerd. Ook maakt het plangebied onderdeel uit van het foerageergebied van de das. Dat blijkt niet uit het onderzoek. Op het terrein van kasteel Ter Horst is een dassenburcht aanwezig.
- i. Het plangebied en de omgeving is van hoge ecologische waarde. De aangrenzende Loenense Beek is een HEN-water en het gebied valt onder het onderdeel Beekbergse Poort van de EHS. Door het gebied verplaatsen zich wilde dieren van de Veluwe naar de IJssel. Voor het terrein waarop de woningbouw is gepland, zal dat niet meer het geval kunnen zijn door de opgeworpen barrière van bebouwing, licht- en geluidvervui-

- ling, de tuinen en het toegenomen verkeer. Dat aspect is onvoldoende in ogen-schouw genomen. Een MER lijkt gerechtvaardigd.
- j. De ontsluiting van de nieuwe woningen op de Molen-Allee loopt, buiten het plange-bied, over grond van een derde partij. Daarvoor geldt een recht van overpad. Dat recht geldt echter alleen voor agrarische doeleinden en niet voor de ontsluiting van woningen. De nieuwe woningen leiden dus tot een strijdigheid met het recht van overpad.
  - k. In de toelichting, paragraaf 5.3, is ten onrechte niet aangegeven wat de bouw- en goothoogte van de nieuwe woningen zijn. Dat dient gewijzigd te worden. De bouw-hoogte (bijna 11 meter) en de goothoogte (8,5 meter) in de opgave van de architect zijn niet in overeenstemming met de bepalingen van het algemeen geldende bestem-mingsplan.
  - l. Volgens het bestemmingsplan bedraagt het te slopen oppervlak aan bebouwing 1782 m<sup>2</sup>. Daarvan kan 50% worden teruggebouwd: 891 m<sup>2</sup>. Dat is inclusief de werktui-gerberging van 240 m<sup>2</sup> die blijft staan. Het maximaal te herbouwen oppervlak is daarmee 651 m<sup>2</sup>. Het oppervlak van het nieuwe woongebouw is groter dan die maat. Het plan voldoet dan ook niet aan de 50%-eis.
  - m. Anders dan de toelichting stelt, bevindt zich in de directe omgeving een hoge druk-leiding voor gastransport.

### *Beoordeling*

- a. Binnen het plan voor het woongebouw is gestreefd, naar een differentiatie in de prijsklassen van de nieuwe woningen. Dat door variaties aan te brengen in de grootte van de woningen. Naast de bouwkosten en de grootte van de woningen, wordt de marktprijs van de woningen vooral bepaald door de locatie. Met andere woorden: een kleine woning is hier aanzienlijk meer waard dan eenzelfde woning die midden in een dorp ligt. Door dit effect, de landelijk gelegen locatie vormt een groot deel van de prijs, is realisatie van woningen in het goedkope koopsegment of het sociale huur-segment hier niet reëel. De woningen zouden dan ver onder de marktwaarde ver-kocht worden.

Bovendien wordt, voor een goede inpassing van het geheel in het landschap, een hoog kwaliteitsniveau 'neergezet', qua architectuur en inrichting. Dat is nodig om aan het provinciale beleid voor de functieverandering van voormalige bedrijfslocaties te kunnen voldoen. Dat kwaliteitsniveau werkt logischerwijs door in de prijs van de wo-ningen. Ook in dat opzicht is het realiseren van starterswoningen niet reëel. Op zijn minst zou dat de financiële haalbaarheid van het plan onder druk zetten. Dat de locatie niet geschikt is voor het realiseren van seniorenwoningen onderschrijft de gemeente.

Desondanks is de gemeente van mening dat het bestemmingsplan indirect wel star-ters en senioren aan een woning helpt. Het plan voorziet in kwalitatief hoogwaardige woningen in een buitengebied van Loenen, in het middeldure en dure koopsegment. Redelijkerwijs is te verwachten dat de woningen worden gekocht door eigenaren van bestaande woningen in Loenen. Zo komt een verhuisstroom op gang, waarbinnen doorgaans ook starters en senioren aan bod komen.

- b. Binnen het algemene, provinciale beleid voor de functieverandering van voormalige agrarische bedrijfslocatie is uitgangspunt dat de bestaande bebouwing moet worden hergebruikt. Pas als blijkt dat hergebruik niet mogelijk is, kan overgegaan worden tot vervangende nieuwbouw. Naast de eis dat niet meer dan 50% van het gesloopte op-pervlak terug komt, geldt dan nog een andere belangrijke en strikte voorwaarde. In het geval van functieverandering naar wonen mag, bij vervangende nieuwbouw, niet meer dan 1 woongebouw worden gerealiseerd. Binnen dat woongebouw moeten meerdere wooneenheden worden gerealiseerd.

De bedrijfsbebouwing op het perceel is ongeschikt om her te gebruiken voor wonin-gen. Sloop en vervanging door een nieuw gebouw is de enige optie. Op het perceel is bijna 1800 m<sup>2</sup> aan te slopen bedrijfsbebouwing aanwezig. Dit maakt dat bij de plan-uitwerking de opgave was om daarvan niet meer dan 50% terug te laten komen in



de vorm van niet meer dan 1 woongebouw, eventueel met bijgebouwen. Een woongebouw dat moet passen in zijn omgeving. Daar komt bij dat dit het eerste plan in de wijde omgeving is, waar de beschreven regeling is toegepast. Dat en het strikte eisenpakket maakt dat per definitie een gebouw gaat ontstaan wat uniek is in de wijde omgeving.

Evenwel is duidelijk aansluiting gezocht bij de omgeving. Gebruikelijk bij woongebouwen in het buitengebied is een lage goothoogte, waardoor in het beeld het dakvlak domineert. In het plan is sprake van een in beeld dominerend dakvlak en ook de goothoogte sluit aan op het gewenste beeld in het buitengebied. Daarnaast is de gemeente van mening dat het plan juist een bijdrage levert aan het versterken van het open karakter van het landschap. Het woongebouw is geprojecteerd op een plek waar al bebouwing staat, terwijl het bebouwd oppervlakte aanzienlijk afneemt.

- c. De gemeente ziet geen direct verband tussen het realiseren van de particuliere tuinen en een toename van de verrommeling van het landschap. Ook wordt niet ingezien hoe het formaat daar aan bij zou dragen. Bepalend is in welke mate die tuinen kwalitatief hoogwaardig wordt ingericht. De precieze tuinrichting is iets wat voor een groot deel buiten 'het bereik' van een bestemmingsplan ligt. Dat wat daar wel binnen valt, is adequaat geregeld in het bestemmingsplan.

In het inrichtingsplan zijn de erfafscheidingen opgenomen in het totale ontwerp. Daarmee wordt een ernstige aantasting van het ruimtelijke beeld vanaf de Molen-Allee (mede) voorkomen. De gemeente deelt de mening van de indieners van de zienswijze dan ook niet.

- d. Of het beschreven effect nou op gaat treden of niet: het bestemmingsplan bevat geen regels die het realiseren van bijgebouwen in de nieuwe tuinen totaal uitsluit. Wel worden daar maximale maten aan gekoppeld. Per wooneenheid is niet meer dan 20 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mogelijk (doorgevoerd als ambtshalve aanpassing). Gelet op die maat en in verhouding met het woongebouw, zullen de bijgebouwen daardoor ondergeschikt blijven in het ruimtelijke beeld zullen en het dan ook niet kunnen verstoren. Een beeld waarbinnen niet meer dan 3 van de 7 tuinen op de Molen-Allee gericht zijn. Die tuinen worden gescheiden van de openbare weg door een strook die niet als tuin zal worden ingericht, maar als bloemrijk grasland.

Daarbij geldt ook dat die bijgebouwen meetellen voor het maximaal bebouwd oppervlak dat het bestemmingsplan toestaat. Op basis van het huidige (inrichtings)plan wordt die ruimte geheel ingevuld door het woongebouw, zodat geen ruimte overblijft voor bijgebouwen, buiten de vergunningsvrije bouwwerken (als geen omgevingsvergunning nodig is voor het bouwen *en* het planologisch afwijken). In combinatie met het huidige ontwerp voor het woongebouw, biedt het bestemmingsplan in wezen dus geen ruimte om de inpandige bergingen een andere functie te geven. Overigens is het ontwerp van de woningen zo gemaakt dat het niet heel eenvoudig is om van de bergingen een functioneel andere ruimte te maken vanwege beperkingen in toegankelijkheid en daglichttoetreding.

- e. Op basis van de geldende parkeernormen (vastgesteld door de gemeenteraad) zijn voor de zeven woningen in totaal 11 parkeerplaatsen nodig (1,5 parkeerplaats per woning). In het inrichtingsplan is voorzien in 13 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte wordt dus adequaat opgevangen in het plan. Daarnaast bestaat als 'overloopmogelijkheid' het centrale erf om daar enkele auto's tijdelijk te parkeren, als de andere parkeerplaatsen vol zijn. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding om mee te gaan in de veronderstelling dat de auto's voor de nieuwe woningen langs het Molen-Allee geparkeerd gaan worden. Naar aanleiding van dit punt, is ambtshalve een beschrijving aan de toelichting van het plan toegevoegd over de parkeerbalans.
- f. Met zeven nieuwe woningen zal de gebruiksintensiteit van de weg maar beperkt toenemen, in verhouding tot de capaciteit van de weg. Naar de mening van de gemeente, zorgen de woningen dan ook niet voor een onaanvaardbare vergroting van de verkeersdruk.
- g. De genoemde woningen zijn niet milieubelastend en hebben dan ook geen uitwaartse zonerings. Het bestemmingsplan zelf voorziet niet in milieubelastende functies. Om die twee redenen is het niet nodig die woningen te beschouwen bij de beschrijving van

de milieuzoneringen. De bedrijven langs het Kieveen liggen op te grote afstand van het plangebied om er aandacht aan te hoeven besteden voor de milieuzoneringen. Voor de volledigheid, is de voorgenomen ontwikkeling van Kieveen, naar aanleiding van deze zienswijze, wel toegevoegd aan de beschrijving van de milieuzoneringen.

- h. In vervolg op het uitgevoerde natuurwaardenonderzoek is een activiteitenplan opgesteld, dat inmiddels bij het bestemmingsplan is gevoegd. Daarin zijn de activiteiten opgenomen die gedaan gaan worden om overtreding van de Flora en Faunawet te voorkomen, op het moment dat het bestemmingsplan wordt gerealiseerd. Daarin is specifiek aandacht geschonken voor de steenuil en voor vleermuizen. De aanwezigheid van de steenuil bleek uit een onderzoek dat de gemeente heeft uit laten voeren in het kader van de ontwikkeling van Kieveen.

In de zienswijze wordt de aanwezigheid vermeend van enige diersoorten die niet in het uitgevoerde natuurwaardenonderzoek naar voren komt. Dat is niet onderbouwd met enige bewijsvoering. Juridisch gezien, faalt het betoog op dit punt dan ook en resulteert erin dat de opmerkingen over naar verwachting aanwezige soorten alleen met verwachtingen kunnen worden beantwoord.

Als de ijsvogel al in het plangebied aanwezig is, zal die zich ophouden in de directe omgeving van de Loenense Beek. Daar is niet de sloop van bebouwing of de realisatie van nieuwe bebouwing of tuinen gepland. Langs de Loenense Beek, wordt in dat opzicht juist een verbetering gerealiseerd, namelijk de aanplant van een nat bos. Broedplaatsen van weidevogels zijn niet jaarrond beschermd. Het gedeelte van het plangebied dat voor bebouwing als erf in gebruik is, wordt na uitvoering van het plan enigszins groter, maar dat wordt ruimschoots gecompenseerd door het inrichten als natuur van een groot deel van het plangebied. Bovendien bestaan in de omgeving genoeg uitwijkmogelijkheden voor weidevogels. Uit het uitgevoerde onderzoek is niet gebleken dat het gedeelte van het plangebied dat voor bebouwing of als erf gaat worden gebruikt, onderdeel is van het foerageergebied van de das. Derhalve wordt er nu ook geen aanleiding gezien om daarvoor compenserende of mitigerende maatregelen te nemen. Concluderend vormt de zienswijze dan ook geen aanleiding om het uitgevoerde onderzoek aan te vullen of om een nader onderzoek uit te voeren.

- i. Van het plangebied is alleen een smalle zone langs de Loenense Beek aangewezen als EHS. Langs die beek zijn maatregelen voorgenomen die een positieve bijdrage leveren aan de ecologische kwaliteit van die beek: de aanplant van nat bos en de aanleg van een poel.

De EHS kent geen externe werking zoals Natura2000-gebieden dat wel kennen. Wel dienen nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van de EHS de omgevingscondities van de EHS niet negatief te beïnvloeden. Dat is in dit geval vooral van belang omdat de EHS hier ook stiltebeleidsgebied betreft volgens het Streekplan Gelderland 2005. Het plangebied kent nu in zijn geheel een agrarisch gebruik. Met de uitvoering van het plan wordt een groot gedeelte als natuur ingericht, terwijl het oppervlak dat voor bebouwing of als erf wordt gebruikt verhoudingsgewijs maar beperkt toeneemt. Ook wordt een agrarische bedrijfslocaties opgeheven, die plaats maakt voor woningen. Logischerwijs 'leveren' die woningen minder geluid op de EHS dan de agrarische bedrijvigheid. Voor het punt van lichtvervuiling geldt dat de stand tussen de Loenense Beek en de nieuwe woningen dusdanig ruim is, meer dan 60 meter, dat de gemeente van mening is dat het licht vanuit de woningen geen tot verwaarloosbaar weinig effect heeft op het functioneren van de EHS. Naar de mening van de gemeente zal de uitvoering van het plan het functioneren van de EHS dan ook verbeteren en zeker niet verslechteren.

Het plan voorziet niet in een activiteit die genoemd wordt in een van de categorieën uit bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage. Daarnaast is uit het uitgevoerde natuurwaardenonderzoek niet gebleken dat voor het plan een passende beoordeling nodig is in het kader van de Natuurbeschermingswet. Derhalve omvat het bestemmingsplan geen enkele aanleiding om een planMER of een besluitMER op te stellen.

- j. Tussen de betrokken eigenaren is, bij akte van 2 september 2010, de erfdienstbaarheid van uitweg uitgebreid, zodat dit ook door de toekomstige bewoners van de

- nieuwe woningen gebruikt mag worden. Van een strijdigheid met het recht van overpad zal dan ook geen sprake zijn.
- k. In paragraaf 5.3 zijn zowel de goot- als bouwhoogte van het nieuwe woongebouw concreet benoemd. Er is dan ook geen aanleiding daar wijzigingen in aan te brengen. Voor de beoogde ontwikkeling is een apart bestemmingsplan gemaakt omdat het niet past in het algemeen geldende bestemmingsplan, Stuwwalrand Parkzone Zuid. Dat maximale maatvoeringen van elkaar afwijken, is dan ook een logisch gevolg van de ontwikkeling die ingezet is.
  - l. In het bouwplan voor de woningen is uitgegaan van een woongebouw met een grondbeslag van 651 m<sup>2</sup>. Dat om te voldoen aan de 50%-eis. Binnen het woongebouw zijn onderdoorgangen gemaakt. De oppervlakte daarvan was verwerkt in de maximale maat voor het bebouwd oppervlakte op de plankaart: 800 m<sup>2</sup>. Oftewel: 149 m<sup>2</sup> aan onderdoorgangen. Daar gaat het om grond die op zichzelf niet bebouwd wordt. Evenwel zou het plan ook geen mogelijkheid moeten bieden om die grond later alsnog te bebouwen. Naar aanleiding van deze zienswijze en na afronding is de genoemde maat van 800 m<sup>2</sup> gecorrigeerd naar 660 m<sup>2</sup>. Daarnaast is aan bouwregels van de bestemming Wonen een regel toegevoegd. Die bepaalt dat de onderdoorgangen niet meetellen voor het bepalen van het maximale oppervlakte (tot 150 m<sup>2</sup>). Zo voldoet het plan wel aan de 50%-eis.
  - m. De gemaakte opmerking is terecht. In de toelichting is dat gecorrigeerd. De geplande woningen liggen evenwel buiten het invloedsgebied van de bewuste gastransportleiding.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt deels overgenomen. De zienswijze leidt tot een ander maximale maat op de plankaart voor het bebouwd oppervlak en tot enkele aanpassingen in de toelichting.

## **2.6 [reclamant 6];**

#### *Ontvankelijkheid*

De zienswijze is tijdig ingediend; op 27 juli 2010. Deze zienswijze is onderbouwd en ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Paragraaf 1.3 van de toelichting is onjuist. De eerste partiële herziening van het bestemmingsplan Stuwwalrand Parkzone Zuid is namelijk voor een deel niet goedgekeurd door de Raad van State, waardoor de 'oude' geluidszone van Kieveen van kracht bleef. In bijlage 1 van de toelichting is een verkeerde plankaart opgenomen.
- b. Het ontwerp van het goed in het landschap passende woonblok houdt een dure constructie in. Hoe verhoudt zich dat tot het waardevolle landschap en de geplande woon-werkplekken op het uit te breiden bedrijventerrein. Die plekken worden op grond gerealiseerd die misleidend zijn aangekocht voor de aanleg van poelen. Op 37 meter afstand van de nieuwe woningen mogen, tegen veel lagere kosten, tot 8,5 meter hoge gebouwen geplaatst worden, waar ook nog eens ruimere activiteiten ontwikkeld mogen worden.  
Is de structuurvisie leidend of kan de gemeente daarvan afwijken? Oftewel: hoge eisen stellen aan de functieverandering terwijl daarnaast de kwaliteit van de leefomgeving wordt afgebroken?
- c. De gemeente jaagt de prijs op door eisen te stellen aan de inrichting om het bedrijventerrein uit het zicht te houden. Als de structuurvisie leidend is, moet de gemeente zorgen dat het bedrijventerrein het hele jaar uit het zicht blijft, bijvoorbeeld door een drie meter hoge en beplante geluidswal. De gebiedseigen beplanting zorgt maar voor

- de helft van het jaar voor afscherming. Past dat wel bij het landelijk wonen dat in het plan voorgestaan wordt?
- d. In hoeverre zijn de beschreven natuuraanpassingen te handhaven?
  - e. Dreigend is de aankondiging dat het landelijk wonen, dat qua milieuzoneringen vergelijkbaar is met een rustige woonwijk, eenvoudig kan worden veranderd in een gemengd gebied waar de afstandseisen gehalveerd kunnen worden. Dat is de omgekeerde wereld. Landelijk wonen is niet gelijk aan een rustige woonwijk. Menging van functies is een achteruitgang van de kwaliteit van de leefomgeving en dus ook van de waarde van de panden.
  - f. Het bedrijf Sonac ontbreekt in de beschrijving van de milieuzoneringen. Dat bedrijf geeft nu, zonder een adequate milieuvergunning, geluidsoverlast tot meer dan 600 meter. Voor het bedrijf geldt nog de milieuvergunning uit 1994, waarop niet gehandhaafd wordt door de gemeente. Het komt er op neer dat landelijk wonen aan de Molen-Allee gelijk is aan binnen zitten.
  - g. Door de toekomstige uitbreiding van het industrieterrein zal de geluidsbelasting toenemen en er zal geen sprake meer zijn van een rustig buitengebied, maar van een gemengd gebied. Houdt dat in dat de bewoners van de Molen-Allee 7-9 geen planshade kunnen claimen?
  - h. Anders dan subparagraaf 4.1.6 van de toelichting beschrijft, is er wel een Bevi-bedrijf in de omgeving: Sonac. Regelmatig wordt de indiener van de zienswijzen opgeschrikt door sirenes en aanstormende brandweerwagens als er weer eens iets mis is met de ammoniakvoorziening. Dit bedrijf is bezig de productie te verdubbelen.
  - i. De gemeente heeft zelf onderzoeken in bezit, die betrouwbaarder zijn dan het natuurwaardenonderzoek dat voor het bestemmingsplan is uitgevoerd

### *Beoordeling*

- a. De opmerking over paragraaf 1.3 is terecht. Dat is gecorrigeerd, zodat duidelijk is dat ook de eerste partiële herziening van bestemmingsplan Stuwwalrand Parkzone Zuid voor het plangebied geldt. In de bijlage is wel de juiste plankaart opgenomen. Daarop staat nog de geluidscontour die geen rechtskracht heeft gekregen. Voor waar het in dit verband om gaat, het perceel Molen-Allee 7 en 9, geldt die plankaart echter wel volledig en is daarom ook opgenomen in de bijlage.
- b. Of de constructie nou duur is of niet, de constructie is voortgekomen uit de wens om te komen tot een woongebouw dat goed is ingepast in zijn omgeving. Die omgeving maakt dat er een hoger kwaliteitsniveau van toepassing is dan op een gemiddeld bedrijventerrein. Ook als Kieveen eenmaal gerealiseerd is zal het plangebied gekarakteriseerd moeten worden als een onderdeel van een buitengebied. Iets wat ondermeer af te lezen is aan het lage bebouwingspercentage in het plangebied. Die grondprijzen die in het kader van Kieveen gehanteerd zijn en worden, zijn ruimtelijk niet relevant en doen in dit verband niet terzake.  
Bij de planuitwerking is enerzijds gekeken of de geplande woningbouw geen onevenredige belemmering inhoudt voor de ontwikkeling van het geplande bedrijventerrein. Daarvan is niet gebleken. Andersom houdt dat in dat bij de verdere ontwikkeling van Kieveen rekening gehouden moet worden met de nieuwe woningen en dat daar een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd moet kunnen worden.
- c. De gemeente stelt eisen aan de inrichting bij functieverandering van voormalige agrarische bedrijfslocaties. Dat omdat de nieuwe situatie, conform provinciaal beleid, adequaat van een landschappelijke inpassing moet worden voorzien. Dat brengt kosten met zich mee. Dat is echter bijzaak, het gaat om het realiseren van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.  
Voor Kieveen wordt uitgegaan van het realiseren van een afschermende groenstrook. Die werkt aanvullend om hetgeen in het inrichtingsplan voor de functieverandering is opgenomen. De gemeente gaat er vanuit die aanvulling voldoende breedte aan groenelementen toevoegt om ook met gebiedseigen beplanting de gewenste afschermende werking te bereiken.

- d. De realisatie van de natuuraanpassingen in het plangebied is geregeld middels een privaatrechtelijke overeenkomst met de initiatiefnemer. De instandhouding is geregeld via de gebiedsaanduidingen 'natte natuur' en 'natuur en landschap'. Voor diverse werken en werkzaamheden is dan een aanlegvergunning nodig. Die wordt alleen verstrekt als dat niet in gaat tegen de natuurwaarden die met die aanduidingen worden beschermd.
- e. In bestemmingsplannen is het gebruikelijk dat de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzoneringen' wordt gebruikt voor het bepalen van de relevante milieuzoneringen. In de brochure worden twee omgevingstypes als referentie gebruikt: een rustige woonwijk en een gemengd gebied. Het plangebied is nu te typeren als een rustig buitengebied. Voor de milieuzoneringen moet dat gelijk worden gesteld aan het omgevingsreferentietype 'rustige woonwijk'. Feitelijk houdt dat dus geen verandering in. Hoewel 'dreigend' niet het passende woord is, vormt dit punt van de zienswijze wel aanleiding voor de constatering dat de aangekondigde, toekomstige typering als gemengd gebied op zijn minst voorbarig is. Ook na de realisatie van de nieuwe woningen en Kieveen, zal het plangebied te kenmerken zijn als een onderdeel van het buitengebied. In de toelichting is de aangehaalde aankondiging daarom geschrapt. Voorlopig wordt in zijn geheel uitgegaan van een typering als 'rustige woonwijk'.
- f. Het plangebied ligt qua milieuzoneringen niet in de invloedssfeer van het bedrijf Sonac (aan de Kieveen 20). De tussenliggende afstand is groot genoeg om te kunnen stellen dat sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen. Eventuele geluidsoverlast valt buiten het kader van het bestemmingsplan. Dat moet zijn beslag krijgen in het kader van de (uitvoering van de) Wet milieubeheer.
- g. Als het bestemmingsplan voor Kieveen eenmaal onherroepelijk is, staat het de eigenaren van de bestaande woning vrij om een planschadeclaim in te dienen. Dan zal beoordeeld worden of Kieveen een negatief effect heeft op de waarde van de woning. In dat geval worden de mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan vergeleken met de planologische situatie die daarvoor gold. Ook wordt dan bekeken of de realisatie van het bedrijventerrein voorzienbaar was op het moment dat de woning werd gekocht. Het gaat er dus niet om of de omgeving wel of niet te typeren is als een gemengd gebied.
- h. De nieuwe woningen liggen ruim buiten de invloedssfeer van dat bedrijf. Het is daarom niet nodig aandacht te schenken aan dat bedrijf. De stelling dat hulpdiensten regelmatig moeten uitrukken voor het bedrijf is ruimtelijk niet relevant en blijft daarom verder buiten beschouwing. Voor de verdubbeling van de productie zal het bedrijf zijn bestaande gebruiksmogelijkheden moeten benutten en/of wanneer dat niet toereikend is, daarvoor de benodigde toestemmingen moeten krijgen van het bevoegd gezag.
- i. Het uitgevoerde natuurwaardenonderzoek geeft een goede indicatie van de beschermde diersoorten die in het plangebied te verwachten zijn. Op basis daarvan is een activiteitenplan opgesteld voor het treffen van afdoende compenserende en mitigerende maatregelen, om overtreding van de Flora & Faunawet te voorkomen. Daarnaast heeft de gemeente voor Kieveen natuurwaardenonderzoek uit laten voeren. Naast de al verwachten soorten, blijkt daaruit dat het plangebied ook geschikt is voor de steenuil. Naar aanleiding daarvan is een specifieke aanvulling gemaakt op het activiteitenplan voor de steenuil.

### *Conclusie*

De zienswijze wordt deels overgenomen. Dat leidt tot enige aanpassingen van de toelichting bij het bestemmingsplan.

## **2.7 [reclamant 7];**

### *Ontvankelijkheid*

De zienswijze is tijdig ingediend; op 28 juli 2010. Deze zienswijze is onderbouwd en ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.



### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De bouw van woningen is een goed plan. De mogelijkheden om in Loenen te wonen worden vergroot.
- b. In het natuurwaardenonderzoek wordt gesteld dat de bestaande woning en alle schuren afgebroken worden. Volgens het bestemmingsplan blijft die woning echter staan, net als een schuur. De tekst van het rapport dient aangepast te worden. Ook wordt in het onderzoek gesteld dat een acht hectare groot bedrijventerrein, Kieveen, gaat worden aangelegd. Een ontwerpbestemmingsplan is daarvoor echter nog niet ter inzage gelegd. Daarom is het allerm minst zeker dat Kieveen er ook echt komt. Dat dient gecorrigeerd te worden.
- c. Ook dient bij het inrichtingsplan in paragraaf 3.2 van de toelichting vermeld te worden dat Kieveen een nog niet gerealiseerd plan is.
- d. Op het inrichtingsplan in paragraaf 3.2 van de toelichting is een exploitatiegrens en een plangrens vermeldt. Niet duidelijk is wat het verschil is tussen beide grenzen. Dat dient in de tekst beschreven te worden.
- e. Wat gebeurt er met de geplande groenstrook die buiten de plangrens ligt als Kieveen niet wordt gerealiseerd?

### *Beoordeling*

- a. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- b. Beide opmerkingen zijn terecht. Naar aanleiding van het natuurwaardenonderzoek is een activiteitenplan opgesteld. Dat is bij het bestemmingsplan gevoegd en fungeert als aanvulling op het uitgevoerde onderzoek. In dat activiteitenplan zijn beide opmerkingen verwerkt.
- c. Aan de beschrijving van het inrichtingsplan zal de opmerking worden toegevoegd dat de realisatie van Kieveen een geplande ontwikkeling is, die formeel nog niet aan de orde omdat daarvoor de planologische procedure nog niet gestart is.
- d. De inrichting die binnen de plangrens is aangegeven is nodig om tot een goede inrichting van de beoogde functieverandering te komen, uitgaande van de nu aanwezige situatie. Buiten de plangrens is een afschermd groenstrook gepland in verband met de ontwikkeling van Kieveen. Dat is echter nog niet concreet aan de orde, zodat het al aanleggen van die groenstrook nu niet nodig is en planologisch pas zal moeten worden vastgelegd in het bestemmingsplan voor Kieveen. Dat maakt dat die groenstrook naar verwachting nodig is voor de exploitatie van de functieverandering op lange termijn, maar op dit moment de uitvoering niet hoeft te hinderen.
- e. Als Kieveen er niet komt, is te verwachten dat de geplande groenstrook (buiten het plangebied) er ook niet komt. Die groenstrook wordt nodig geacht in verband met Kieveen, niet in verband met de ontwikkeling die dit bestemmingsplan op zichzelf mogelijk maakt.

### *Conclusie*

De zienswijze wordt deels overgenomen en leidt tot enkele aanpassingen van de toelichting.

## **3 Ambtshalve wijzigingen**

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

1. Naar aanleiding van een aantal zienswijzen is een bouwvlak opgenomen voor het nieuwe woongebouw. Voor een eenduidige plansystematiek is ook de bestaande woning binnen een bouwvlak gebracht.
2. In lid 1.50 van de regels is de nutteloze toevoeging 'let op deze rekeneenheid wordt vervangen door de SO-norm (Standard Output)' geschrapt;

3. De bouwbepalingen binnen de bestemming Agrarisch zijn verbeterd:
  - a. In lid 3.1 is de laatste zinssnede 'met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen' veranderd in 'met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen'.
  - b. In het bebouwingschema onder lid 3.2 is in de eerste cel van de tweede rij de zinssnede '...met uitzondering van overkapping' geschrapt.
  - c. In het bebouwingschema onder lid 3.2 is in de laatste cel van de tweede rij de zinssnede '...en bouwwerken geen gebouwen zijnde voor teeltondersteunende voorzieningen' geschrapt.
4. In het bebouwingschema in lid 4.2 zijn verwijzingen naar de aanduidingen op de plankaart op een aantal punten verbeterd. Het gaat om de tweede rij van het schema:
  - a. In de tweede cel is de zinssnede '600 m<sup>3</sup>, tenzij een aanduiding is opgenomen 'maximum bebouwd oppervlak' waarbij de maximale te bebouwen oppervlakte inclusief bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de opgenomen waarde' gewijzigd in '600 m<sup>3</sup>, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m<sup>2</sup>)' in welk geval het aangegeven maximale oppervlakte van toepassing is in plaats van een maximale inhoud'
  - b. In de derde cel is de zinssnede '4 m, tenzij een aanduiding is opgenomen 'maximale goot- en bouwhoogte', waarbij de maximale goothoogte niet meer mag bedragen dan de opgenomen waarde' veranderd in '4 m, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m<sup>2</sup>)'
  - c. In de vierde cel is de zinssnede 'ter plaatse bij de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de opgenomen waarde' is gewijzigd in 'de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven waarde'.
  - d. Aan de vijfde cel is de volgende bijzondere regel toegevoegd: 'voor het bepalen van de oppervlakte worden bijgebouwen meegeteld'.
5. De regeling voor bijgebouwen was niet toegespitst op een woongebouw met meerdere wooneenheden. Dat is verbeterd in de derde rij van het bebouwingschema:
  - a. In de tweede cel is zinssnede '75 m<sup>2</sup> per hoofdgebouw,...' veranderd in '20 m<sup>2</sup> per woning,...'.
  - b. In de vijfde cel is de bepaling 'voor het bepalen van de oppervlakte worden alle op het perceel aanwezige gebouwen, niet zijnde het hoofdgebouw, meegeteld' vervangen door 'het bepaalde voor de maximale oppervlakte voor hoofdgebouwen is overeenkomstig van toepassing'.
  - c. In de vijfde cel is de volgende bepaling toegevoegd: 'bijgebouwen zijn tevens toegestaan buiten het bouwvlak'
6. Sub a. van sublid 4.4.1 (afwijkingmogelijkheid/ontheffingsbevoegdheid voor aanvullende stalruimte) was niet geschikt om toe te passen op de toekomstige situatie in het plangebied. Daarom is het geschrapt, onder vernummering.
7. Sub b. van sublid 4.6.1 (afwijkingmogelijkheid/ontheffingsbevoegdheid voor gebruik) was inhoudloos en daarom geschrapt.
8. Lid 4.7 (Aanlegvergunningen) trof geen doel aangezien er binnen de bestemming Wonen niet een dergelijke vergunningplicht geldt. Om die reden is dat lid geschrapt.
9. Sub j. van sublid 6.1.1 (verbod om nieuwe, geluidgevoelige objecten op te richten) is niet toegespitst op de ontwikkeling die het plan beoogd. Daarom is deze bepaling geschrapt.
10. Het is niet wenselijk om de nieuwe woningen in het plangebied bij recht te kunnen splitsen, aangezien het aaneengebouwde woningen zijn. Daarom is de regeling voor woningsplitsing in lid 6.3 daarop aangepast. Aan de regeling is sub f. toegevoegd:

'de splitsing niet plaats vindt ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd'.

11. Het bestemmingsplan zal rechtskracht krijgen nadat de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking is getreden (op 1 oktober 2010). Die inwerking-treding noopt tot diverse vormaanpassingen in de planregels. Globaal gaat om de volgende zaken:

- De ontheffingsbevoegdheden zijn vervangen door inhoudelijk gelijke afwijkings-mogelijkheden.
- De procedureregels voor ontheffingen zijn geschrapt.
- Aan de specifieke gebruiksregels is een strafbepaling toegevoegd.
- De aanhef van de algemene gebruiksregels is geactualiseerd en aan die regels is een strafbepaling toegevoegd.
- De term 'aanlegvergunning' is vervangen door 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

Concreet houdt dat het volgende in:

- a. In lid 1.41 zijn de woorden 'bouwvergunning' en 'Woningwet' vervangen door 'omgevingsvergunning' respectievelijk 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht'.
- b. In de eerste zinnen van de leden 3.2 en 4.2 is 'ontheffingen' vervangen door 'afwijkingen'.
- c. De titels van de leden 3.4, 4.4 en 8.3 is gewijzigd van 'Ontheffing van de bouwregels' in 'Afwijken van de bouwregels'.
- d. De titels van de subleden 3.4.1, 3.6.1, 4.4.1 en 4.6.1 zijn gewijzigd van 'Ontheffingsbevoegdheid' in 'Afwijkingsbevoegdheid'.
- e. In de eerste zinnen van subleden 3.4.1, 3.6.1, 4.4.1, 4.6.1, 6.2.4 en 8.3 zijn de zinsneden 'Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van...' veranderd in 'Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van...'.
- f. De titels van de subleden 3.4.2, 3.6.2, 4.4.2 en 4.6.2 zijn gewijzigd van 'Voorwaarden voor ontheffing' in 'Voorwaarden voor afwijken'.
- g. In de subleden 3.4.2, 3.6.2, 4.4.2 en 4.6.2 zijn de zinsneden 'Ontheffingen als bedoeld in dit lid kunnen alleen worden verleend voor...' veranderd in 'Afwijken als bedoeld in dit lid is alleen mogelijk voor...'.
- h. De subleden 3.4.3, 3.6.3, 4.4.3 en 4.6.3 (Verwijzingen procedureregels ontheffing) zijn geschrapt.
- i. Aan de subleden 3.5.2 en 4.5.3 is aan het einde de volgende bepaling toegevoegd: 'Overtreding van deze bepaling is een strafbaar feit.'
- j. De titels van led 3.6 en 4.6 zijn gewijzigd van 'Ontheffing van de gebruikregels' in 'Afwijken van de gebruikregels'.
- k. De titel van de leden 3.7, 8.5 en 9.2 en is gewijzigd van 'Aanlegvergunning' in 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.
- l. In de leden 3.7, 8.5 en 9.2 is het woord 'aanlegvergunningen' vervangen door 'omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.
- m. De titel van sublid 6.2.4 is gewijzigd van 'Ontheffing' in 'Afwijken van de afdekbeeping'.
- n. De tweede volzinnen van sublid 6.2.4 en lid 8.3 (Verwijzing procedureregels ontheffing) is geschrapt.
- o. In de eerste zinnen van de leden 7.1, 7.2 en 8.3 zijn de zinsneden '...als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening...' geschrapt.
- p. Aan artikel 7 is een derde lid toegevoegd met de titel 'Strafbepaling' en dat als volgt luidt: 'Overtreding van het in het eerste lid en het tweede lid bepaalde is een strafbaar feit.'
- q. In lid 8.3 is de zinsnede 'eventueel aan de ontheffing te verbinden voorwaarden' gewijzigd in 'eventueel aan de omgevingsvergunning te verbinden voorwaarden'.

- r. De titel van artikel 10 is gewijzigd van 'Algemene ontheffingsregels' in 'Algemene afwijkingsregels'.
- s. De titel van lid 10.1 is gewijzigd van 'Ontheffingsbevoegdheid' in 'Afwijkingsbevoegdheid'.
- t. In de eerste zinnen van lid 10.1 is de zinsneden 'Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van...' veranderd in 'Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van...'.
- u. De titel van lid 10.2 is gewijzigd van 'Voorwaarden voor ontheffing' in 'Voorwaarden voor afwijken'.
- v. In lid 10.2 is de zinsnede 'Ontheffingen als bedoeld in dit lid kunnen alleen worden verleend:...' veranderd in 'Afwijken als bedoeld in dit lid is alleen mogelijk:...'.
- w. Lid 10.3 (Verwijzing procedureregels ontheffing) is geschrapt, onder vernummering van de leden 10.4 en 10.5.
- x. In lid 10.4 (wordt 10.3) is de zinsnede 'Een in lid 10.1 bedoelde ontheffing kan niet worden verleend...' veranderd in 'Afwijken als bedoeld in lid 10.1 is alleen mogelijk...'.
- y. In lid 10.4 (wordt 10.3) is de zinsnede '...voorschriften aan de ontheffing kan...' veranderd in '...voorschriften aan de omgevingsvergunning kan ...'.
- z. De titel van artikel 12 is gewijzigd van 'Algemene procedureregels bij ontheffing en nadere eisen' in 'Algemene procedureregels'.
- aa. De gehele inhoud van artikel 12 is vervangen door de volgende tekst: 'Een beslissing omtrent het stellen van nadere eisen wordt niet genomen dan nadat belanghebbenden schriftelijk in kennis zijn gesteld van het voornemen tot het stellen van nadere eisen en in de gelegenheid zijn gesteld zienswijzen tegen die voorgenomen nadere eisen bij burgemeester en wethouders in te dienen.'
- bb. De titel van artikel 14 is gewijzigd van 'Aanlegvergunningen' in 'Omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.
- cc. In lid 14.1 is de zinssnede '...van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de hierna genoemde werken en werkzaamheden uit te voeren. Bij het verlenen van de vergunning wordt getoetst aan de in onderstaand schema bij de desbetreffende werken en werkzaamheden aangegeven...' gewijzigd in '...van een het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning de hierna genoemde werken en werkzaamheden uit te voeren. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt getoetst aan de in onderstaand schema bij de desbetreffende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden aangegeven...'.
- dd. Overal in de leden 14.2 en 14.3 zijn de woorden 'werken en werkzaamheden' vervangen door 'werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden'.
- ee. In sub b. van lid 14.2 is de zinssnede '...waarmee is of mag worden begonnen op...' gewijzigd in '...waarmee is begonnen...'.
- ff. In de eerste zin van lid 15.1 is het woord 'bouwvergunning' vervangen door 'omgevingsvergunning'.
- gg. De titel van lid 15.2 is gewijzigd van 'Ontheffing' in 'Afwijken'.
- hh. In de eerste zin van lid 15.2 is de zinsnede 'Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor...' gewijzigd in 'Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor...'.
- ii. De tweede volzin van lid 15.2 (Verwijzing procedureregels ontheffing) is geschrapt.
- jj. De titel van lid 15.3 is gewijzigd van 'Ontheffing bijgebouwen' in 'Afwijken voor bijgebouwen'.
- kk. In de eerste zin van lid 15.3 is de zinsnede '...kunnen burgemeester en wethouders eenmalig ontheffing verlenen van het in lid 15.1 bepaalde' gewijzigd in '...kan het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het in lid 15.1 bepaalde...'.