

# Raadsbesluit



Nr.6-2012

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van Beekbergen en Lieren als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1090-ont1 met ingang van 19 augustus 2011 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 13 februari 2012, nr. 6-2012, met bijbehorende zienswijzennota waarin wordt voorgesteld de ingediende zienswijzen deels wel en deels niet over te nemen, 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.bp1090-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;
- een verzoek bij de VROM-inspecteur kan worden ingediend om het besluit eerder bekend te maken 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 bestemmingsplan en de wijziging(en) geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;

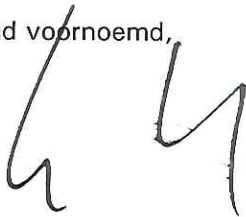
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, te besluiten om deze deels over te nemen en deels niet over te nemen, conform hetgeen in de zienswijzennota is aangegeven.
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Beekbergen en Lieren, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1090-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. De VROM-inspecteur te verzoeken het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan eerder dan zes weken na vaststelling bekend te mogen maken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16 februari 2012.

De raad voornoemd,



, voorzitter

, griffier

J.J.W. Esmeijer



drs. A. Oudbier

# Raadsvoorstel

Raadsvergadering  
16 februari 2012

Onderwerp  
Vaststelling bestemmingsplan Beekbergen en  
Lieren



Ruimtelijke Ontwikkeling

**Apeldoorn**

Voorstel nr  
6-2012

Datum  
13-02-2012

Portefeuille

Aan de gemeenteraad

## Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om deze deels over te nemen en deels niet over te nemen en enkele ambtshalve aanpassingen door te voeren zoals in de bijgevoegde zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Beekbergen en Lieren als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1090-vas1, dat betrekking heeft op het plangebied dat voorheen gedekt werd door bestemmingsplan Beekbeegen en bestemmingsplan Lieren inclusief herzieningen en wijzigingen, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. De VROM-inspecteur verzoeken het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan eerder dan zes weken na vaststelling bekend te mogen maken.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

## Toelichting

### 1. Aanleiding

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

### 2. Achtergrond

Onderhavige bestemmingsplanherziening is een van de plannen die in het kader van de actualisatieslag bestemmingsplannen moet worden herzien. Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening mogen bestemmingsplannen niet ouder zijn dan 10 jaar. Per 1 juli 2013 moeten alle bestemmingsplannen actueel zijn.

### 3. (Beleids)Inhoud voorstel

Het bestemmingsplan betreft grofweg de herziening van de dorpen Beekbergen en Lieren. Met betrekking tot de begrenzing is aangesloten bij de Structuurvisie voor Beekbergen e Lieren. Met het nieuwe bestemmingsplan geldt voor beide dorpen een eensluidende planologische regeling dat digitaal beschikbaar is. Daarnaast zijn een aantal nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan vast te stellen.

Tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan wordt een nieuw beeldkwaliteitplan opgesteld. Op dit moment worden de ingediende reacties verwerkt. Het is gebruikelijk om bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan gezamenlijk vast te laten stellen. In dit geval is er echter voor gekozen om dit los te koppelen. Dit in verband met de gewenste voortgang in het kader van het actualisatieprogramma voor bestemmingsplannen. Het beeldkwaliteitplan zal begin 2012 separaat voor vaststelling aan de raad worden aangeboden.

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

Een actueel digitaal vastgesteld bestemmingsplan

#### **5. Financiële paragraaf**

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro en er is sprake van bouwplannen 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. Aan de afspraken over verhaalbare kosten die zijn opgenomen in de grondexploitatie-overeenkomst is uitvoering gegeven.

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

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twintig zienswijzen naar voren gebracht. Een ieder die een zienswijze heeft ingediend heeft de mogelijkheid gekregen deze mondeling in de PMA toe te lichten. Hiervan is door drie reclamanten gebruik gemaakt. Daarnaast heeft in voorkomend geval ambtelijk overleg plaats gevonden met reclamanten. In een aantal gevallen is de zienswijze op locatie doorgenomen.

In de zienswijzennota hebben wij de zienswijzen samengevat en beoordeeld. Wij stellen u voor aan vijftien zienswijzen geheel of gedeeltelijk 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 Zienswijzennota.

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

Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan is met ingang van 19 augustus 2011 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 VROM heeft bepaald dat gemeenten de VROM-inspecteur dan kunnen verzoeken om het besluit eerder bekend te mogen maken wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen, mits de raad dat verzoek met zoveel woorden in het vaststellingsbesluit heeft opgenomen. 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. Omwille van de vlotte voortgang van het

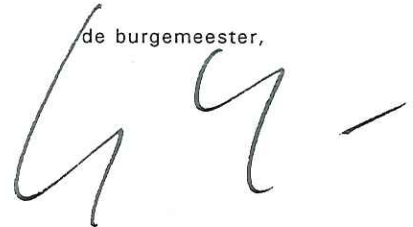
bestemmingsplan stellen wij u daarom voor de VROM-inspecteur te verzoeken het besluit eerder bekend te mogen maken.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,  
de secretaris,



drs. R.N. de Boer L.S.

de burgemeester,



J.J.W. Esmeijer

raad d.d. 16 FEB. 2012  
voorstel van b. en w. zonder  
beraadslaging en zonder hoofdelijke  
stemmingen aangenomen

## Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Beekbergen en Lieren.

### 1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 18 augustus 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn 20 zienswijzen ingediend waarvan 6 grotendeels eensluidend. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.
- c. De indieners zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen voor leden van de gemeenteraad mondeling toe te lichten op 27 oktober 2011 in de PMA. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt.
- d. In paragraaf 3 van deze nota worden deze zienswijzen beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 3 van deze nota worden de ambtshalve wijzigingen beschreven.

### 2 Proces

Iedereen die een zienswijze heeft ingediend heeft de gelegenheid gehad deze voor leden van de PMA mondeling toe te lichten. Hiervan is door een drietal 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, met name in die situaties waarbij sprake is van het invoegen van nieuwe initiatieven, heeft een aantal gesprekken op locatie plaatsgevonden.

### 3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

#### 3.1 [.....]

##### *Datum zienswijze*

De mondelinge zienswijze is ingediend op 8 september 2011.

##### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Het ontwerpbestemmingsplan maakt mogelijk dat tegenover hun woning aan het Notaris Feithpad 3 woningen gebouwd kunnen worden. Op grond van het geldende bestemmingsplan is dit niet mogelijk. Hoewel zij op zichzelf geen problemen hebben met de bouw van woningen op dit perceel geeft dit wel aanleiding tot een reactie. Allereerst is het Notaris Feithpad een doodlopende straat met een smal profiel. Wanneer ter plaatse drie woningen gebouwd worden, wordt gevreesd voor parkeeroverlast door met name bezoekend verkeer. Dit kan leiden tot onacceptabele situaties.
- b. Door de smalle straat kunnen situaties ontstaan waarbij hulpdiensten bij eventuele calamiteiten de straat niet goed kunnen bereiken met alle mogelijke gevolgen van dien.

- c. Voorgesteld wordt om het bouwplan aan te passen waarbij de beoogde woningen 90° gedraaid worden waarbij deze haaks op het Notaris Feithpad komen te staan en een eigen hofje gecreëerd wordt. De woningen kunnen dan een eigen toegangsweg krijgen die aansluit op het Notaris Feithpad. Dit biedt ook ruimte om eventueel extra parkeervoorzieningen te creëren. Tot slot kan ook de eventueel aan de Loenenseweg nog extra te bouwen woning hierop een aansluiting krijgen. Door het bestemmingsplan op deze wijze aan te passen ontstaat een situatie die ruimtelijk stedenbouwkundig goed verdedigbaar is en tot minder ruimtelijke uitstraling op de omgeving leidt.

#### *Beoordeling*

- a. Niet ter discussie staat dat het Notaris Feithpad ter plaatse een smal profiel kent. Met de eigenaar is dan ook contractueel vastgelegd dat deze, naast het parkeren op eigen erf ten behoeve van de woningen, ook extra bezoekersplaatsen creëert op eigen terrein zodat voorkomen wordt dat bezoekers hun auto op de straat parkeren. Dit zal in het bestemmingsplan worden vastgelegd door middel van een specifieke aanduiding waardoor de betreffende gronde alleen gebruikt mogen worden ten behoeve van parkeren.
- b. Gelet op het beantwoording onder a. is hiermee bij de overweging om medewerking te verlenen aan het gevraagde, rekening gehouden.
- c. Het wordt ruimtelijk stedenbouwkundig niet wenselijk geacht om de betreffende woningen een kwartslag te draaien. De bestaande stedenbouwkundige structuur ter plaatse is dusdanig van opzet dat alle woningen gesitueerd zijn aan het Notaris Feithpad. De toevoeging van 3 woningen is in overeenstemming met deze ruimtelijke structuur. Dit in tegenstelling tot het voorgestelde. Daar komt bij dat de fysieke ruimte ontbreekt om een goede verkaveling mogelijk te maken en het bezoekersparkeren op te lossen. Dit zou betekenen dat de beoogde woningen of heel dicht bij de bestaande woning aan de Loenenseweg 6 gesitueerd zouden worden of dat de beoogde kavels nauwelijks een achtertuin zouden hebben en op zeer korte afstand van de bestaande woningen aan het Notaris Feithpad nr. 21 tot en met 27 zouden komen te liggen. Dit wordt als niet wenselijk geacht. Bovendien, zoals onder a. is aangegeven is met de initiatiefnemer contractueel vastgelegd dat op eigen terrein geparkeerd moet worden. Dat geldt ook voor de benodigde bezoekersparkeerplaatsen. Hierdoor zal de parkeerdruk op de bestaande weg niet toenemen. Van een onevenredige aantasting van de privacy zal ook geen sprake zijn omdat de beoogde woningen op ruim 20 meter van de bestaande woningen gebouwd zullen worden.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen in de zin dat het bouwplan wordt aangepast. Wel zal de strook grond ten behoeve van het bezoekersparkeren op de beoogde nieuwe kavels, worden vastgelegd op de plankaart en in de regels.

### **3.2 [.....]**

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 28 september 2011.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De zienswijze richt zich allereerst op de locatie Coöperatie Lieren en omgeving aan de Tullekensmolenweg te Lieren en aan de aan verschillende gronden gegeven bestemmingen en aanduidingen in het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan. Geconstateerd is dat het ontwerpbestemmingsplan, zowel wat betreft de plantoelichting, plankaart en planregels niet juist en in voorkomende gevallen strijdig is met de inmiddels

tussen gemeente en reclamant gemaakte afspraken. Verzocht wordt het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aan te passen. Op pagina 43 van de toelichting wordt gesuggereerd dat het ter plaatse aanwezige groen gehandhaafd moet blijven en dat de nieuwbouwontwikkeling zich hier volledig naar zou moeten voegen. Dit is in strijd met de tussen reclamant en gemeente gemaakte afspraken. Verzocht wordt de toelichting op dit punt aan te passen.

- b. Met betrekking tot pagina 56 van de toelichting wordt opgemerkt dat voor het coöperatiegebouw en alle andere aanwezige bebouwing met de gemeente afspraken zijn gemaakt dat dit gebouw geen monumentale status krijgt welke eventuele aanpassingen van het gebouw in de weg staan. Slechts een deel van het gebouw wordt immers waardevol geacht.
- c. Aan de handhaving van het betreffende gebouw is de voorwaarde van een economisch uitvoerbaar totaalplan verbonden. Ten behoeve van handhaving wordt dan ook gedacht aan andere dan in de toelichting genoemde functies, bijv. detailhandel. Verzocht wordt de toelichting hierop aan te passen.
- d. Met betrekking tot de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor dit gebied wordt verzocht deze in overleg aan te passen. In dit kader wordt verwezen naar pagina 58 van de regels. Artikel 34.1 WRO-zone-wijzigingsbevoegdheid correspondeert niet met de zinsnede op pagina 58 in de toelichting over de wijzigingsbevoegdheid. De verwijzingen naar de artikelnummers zijn niet correct.
- e. Verzocht wordt de regeling in artikel 7 van de regels met betrekking tot de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslag consumentenvuurwerk' te schrappen dan wel dusdanig aan te passen dat de belemmering dat binnen 20 meter hiervan geen woningen gebouwd mogen worden komt te vervallen. Uit bijgevoegde correspondentie met de provincie blijkt dat ook binnen deze zone woningen gebouwd kunnen worden.
- f. De verwijzing naar artikel 9 van de regels is onjuist en moet vermoedelijk artikel 8 zijn. Tegelijkertijd wordt verzocht deze regeling te laten vervallen omdat ter plaatse van deze gronden woningen worden voorzien onder andere op gemeentegrond.
- g. Gezien het gestelde op pagina 58 van de toelichting moeten in de wijzigingsregels ook verwijzingen gemaakt worden naar de artikelen 4, 6, 10 t/m 12.
- h. De maximale hoogten van zowel grondgebonden en gestapelde woningen en de maximaal toegestane afstand tot bestaande woonbebouwing zijn strijdig met de geentameerde plannen. Van gemeentezijde is bijvoorbeeld de realisatie van appartementen ter vervanging van de (hoge) silo geopperd. De voorgeschreven afstand tot bestaande woningen staat een doelmatige verkaveling in de weg. Voorgesteld wordt deze te laten vervallen.
- i. Op pagina 45, 82, 83 en 84 en in bijlage 6 bij het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over het coöperatiegebouw. Afgesproken met de gemeente is dat het coöperatiegebouw niet als gemeentelijk monument aangemerkt zou worden. Hiervoor wordt verwezen naar meerdere brieven die vanuit de gemeente zijn verzonden en gesprekken die hierover hebben plaatsgevonden. Verzocht wordt om de panden, voor zover deze op de lijst zijn komen te staan, te laten vervallen. In dit kader wordt opgemerkt dat de verleende sloopvergunning zowel op silo als op het coöperatiegebouw betrekking heeft.
- j. De bedrijfsbestemming met betrekking tot artikel 4 'Bedrijf' impliceert een forse inperking van de bestaande planologische gebruiksmogelijkheden alsook het huidige gebruik. Deze opmerking geldt ook voor pag. 71 en 72 van de toelichting.
- k. In artikel 7 'Gemengd' wordt onnodig veel ruimte geboden voor de 'specifieke vorm van bedrijf – opslag consumentenvuurwerk' en vormt een onnodig grote inperking voor de huidige en toekomstige gebruiksmogelijkheden op de percelen van zowel de ontwikkelingsmaatschappij alsook de gemeentelijke gronden. Hiervoor wordt tevens verwezen naar het gestelde onder e.
- l. Met betrekking tot de locatie Kerkeveld in Beekbergen wordt opgemerkt dat deze gelegen is binnen de bebouwde kom van Beekbergen en deze derhalve dient te worden aangemerkt als inbreidingslocatie. Naar de mening van reclamant is geen sprake van



- uitbreiding, hetgeen in de toelichting wordt aangegeven.
- m. De betreffende locatie ondervindt geen hinder van de hoogspanningsmasten en leidingen die aan de westzijde van de locatie staan. Naar de mening van de appellant kan deze locatie dan ook ontwikkeld worden. Dit analoog aan de woningbouw die mogelijk wordt gemaakt aan de Hoeven tussen 7 en 11. In die zin dat de bouw van vier woningen in de rooilijn aan de Hoeven op het perceel kadastraal bekend als sectie K nummer 3389, mogelijk wordt gemaakt. Qua uitvoerbaarheidaspecten scoort dit perceel naar de mening van reclamant identiek dan wel beter.
  - n. Op pagina 53 van de toelichting wordt vrij uitvoerig ingegaan op de invulling van de locatie Kerkeveld terwijl reclamant daarvan niet op de hoogte is. Zoals bekend wenst reclamant zijn gronden in te zetten voor woningbouwontwikkeling op commerciële basis. De mogelijke verplaatsing van verzorgingshuis de Vier dorpen wordt dan ook als voorbarig ervaren.
  - o. De aanduiding 'natuur- en landschapswaarden' bij de Agrarische bestemming ter plaatse van het Kerkeveld strookt naar de mening van reclamant niet met de feitelijke situatie en voorgenomen woningbouw ter plaatse.

### *Beoordeling*

- a. Reclamant is eigenaar van de gronden van de coöperatielocatie in Lieren. Samen met hen wordt gewerkt aan de herontwikkeling van dit terrein. Hiertoe is reclamant intussen een anterieur contract aangeboden en is een concept programma van eisen opgesteld waarin de voorwaarden zijn opgenomen waarbinnen de betreffende locatie ontwikkeld kan worden. Dit anterieure contract is nog niet afgesloten. Ook in de door de raad vastgestelde Structuurvisie is deze locatie aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie. De uitgangspunten uit de Structuurvisie en de voorwaarden in het anterieure contract zijn dan ook leidend voor de herontwikkeling. Reclamant verwijst nu naar een afbeelding die in de toelichting van het actualisatieplan is opgenomen ter illustratie van de ruimtelijke analyse van het dorp Lieren in de huidige situatie waarin de daar aanwezige houtwal is aangegeven als structurerend groen. Nergens wordt daar echter een conclusie aan verbonden. Ook op de plankaart heeft de betreffende groenstrook geen specifieke status gekregen. Wel is gebleken (en dit is vastgelegd in het programma van eisen) dat de betreffende houtwal ecologisch van belang is. Hierbij zal dan ook bij de feitelijke uitwerking op bouwplanniveau rekening moeten worden gehouden. Hetgeen door reclamant op dit punt dan ook wordt aangehaald of gesuggereerd is niet aan de orde. Er is geen aanleiding het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen.
- b. Zoals onder a. is aangegeven wordt met inspreker al jaren gewerkt aan een invulling van het coöperatieterrein. Hierbij is ook al veelvuldig gesproken over het coöperatiegebouw. Het coöperatiegebouw is geen monument. Ook staat vast dat er een aanvraag om sloopvergunning (in het kader van de bouwverordening) is verleend. Tegelijkertijd vindt nog wel overleg plaats over de wijze waarop het cultuurhistorisch waardevolle deel van het pand behouden kan blijven. Dit valt echter buiten de reikwijdte van onderhavig bestemmingsplan. De keuzes op dit punt worden binnen het project gemaakt en zullen ook binnen dat kader aan het gemeentebestuur worden voorgelegd. De toelichting zal op dit punt genuanceerd worden.
- c. De wijzigingsregels zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan voorzien in de mogelijkheid om de bestemming van de aangewezen gronden te wijzigen naar Wonen. Dit geldt ook voor het voormalige coöperatiegebouw. Concreet betekent dit dat er alleen een woonfunctie mogelijk gemaakt kan worden in dit gebouw. Reclamant ziet graag ruimere gebruiksmogelijkheden voor het coöperatiegebouw zodat handhaving van het cultuurhistorisch waardevolle pand reëler wordt. Dit is in lijn met de afspraken die tot op heden tussen reclamant en gemeente zijn gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan zal dan ook worden aangepast waarbij mogelijk wordt gemaakt dat naast de functie wonen ook gemengd gebruik mogelijk wordt, met dien verstande dat, mede gelet op de ligging in de nabijheid van woningen, alleen functies worden

- toegestaan uit milieucategorie 1. De toelichting en de wijzigingsregels zullen op dit punt worden aangepast.
- d. De constatering van reclamant op dit punt is terecht. De wijze waarop de wijzigingsvoorwaarden zijn vastgelegd in de regels komen niet overeen met de juridische planopzet in de toelichting waar de betreffende regeling wordt uitgelegd. Deze worden in overeenstemming met elkaar gebracht. Aanvullend wordt verwezen naar de beantwoording onder c.
  - e. In het ontwerpbestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan om het bestemmingsplan te kunnen wijzigen ten behoeve van de herontwikkeling van het coöperatieterrein. Hierbij moet onder andere rekening gehouden worden met rechtens aanwezige omliggende functies. Een van de nu aanwezige functies is een opslagplaats voor vuurwerk aan de Tullekensmolenweg 94. Met betrekking tot het al dan niet kunnen oprichten van kwetsbare objecten in de nabijheid hiervan is het Vuurwerkbesluit van toepassing. Hierin zijn voorwaarden opgenomen onder andere met betrekking tot te hanteren afstanden tot kwetsbare objecten (zoals bijvoorbeeld nieuwe woningen) mogen worden opgericht. Omdat het coöperatiegebouw zich deels in de veiligheidzone bevindt is het mogelijk maken van gevoelige functies op dit moment niet mogelijk. Het is niet ondenkbaar dat bijvoorbeeld door het treffen van maatregelen, deze afstand verkleind kan worden. Het Vuurwerkbesluit biedt deze ruimte. Dit mits dit goed kan worden onderbouwd. Zo lang in het bestemmingsplan echter geen concrete maatregelen zijn vastgelegd of voorzieningen zijn getroffen, blijft deze afstand gehanteerd. De zienswijze van reclamant geeft op dit punt dan ook geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Wel zal de toelichting op dit punt genuanceerd worden.
  - f. De opmerking van reclamant met betrekking tot de verwijzing naar artikel 9 (Groen-2) is terecht. Dit moet inderdaad artikel 8 (Groen-1) zijn. De toelichting wordt hierop aangepast. (zie ook de beantwoording onder d.) Omdat ook na planwijziging de bestemming Groen in het plan terugkomt is er geen aanleiding om deze verwijzing in zijn geheel te laten vervallen.
  - g. Reclamant doelt op de gewenste ruimere gebruiksmogelijkheden voor het coöperatiegebouw. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder c.
  - h. Bepalingen omtrent bouwhoogten en minimale afstanden van de nieuw op te richten woningen zijn in de wijzigingsregels opgenomen om voldoende rechtzekerheid te bieden. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat wijzigingsregels objectief meetbaar moeten zijn en voldoende rechtzekerheid moeten bieden aan derde belanghebbenden. Eén van de aspecten die hierbij van belang zijn, zijn de ruimtelijk stedenbouwkundige randvoorwaarden. Het wordt dan ook niet aanvaardbaar geacht om deze bepalingen te laten vervallen. Wel zullen de betreffende bepalingen in overeenstemming worden gebracht met de huidige plannen. Concreet wordt de minimale afstand tot bestaande woningen aangepast tot 5 meter om zo bijvoorbeeld de stedenbouwkundige structuur aan de Pastoriestraat te kunnen voortzetten. Het wordt ruimtelijk stedenbouwkundig niet wenselijk geacht de bouwhoogte voor grondgebonden woningen te verhogen. Deze bedraagt 10 meter, inclusief afwijkingsbevoegdheid van 10% voorziet dit in voldoende mate om een grondgebonden woning te realiseren. Uiteraard blijft na planwijziging de maatvoering van het bestaande coöperatiegebouw van kracht.
  - i. Per abuis is het pand Tullekensmolenweg 92 in de toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen als gemeentelijk monument. Dit is echter niet het geval. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.
  - j. Op grond van het geldende bestemmingsplan is ter plaatse de bestemming "Bedrijven en handel" van toepassing. Binnen deze bestemming zijn bedrijven uit categorie 1 toegestaan. Omdat ter plaatse in de huidige situatie een autobedrijf gevestigd is en dit een categorie 3.2 inrichting is, heeft deze een aanduiding gekregen. Het klopt dat dit een inperking is van de geldende rechten. Zowel op basis van de Structuurvisie alsook het anterieure contract dat is aangeboden aan de reclamant is het gemeentelijk beleid erop gericht om het betreffende gebied te herontwikkelen naar woningbouw. Het handhaven van een (zware) bedrijfsbestemming past niet binnen dat ka-

- der. De zienswijze van de reclamant op dit punt kan dan ook niet worden gevolgd en geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.
- k. De constatering van reclamant op dit punt is terecht. In het ontwerpbestemmingsplan is een aanduiding opgenomen voor een gebied dat gebruikt mag worden ten behoeve van de opslag van vuurwerk. Dit gebied komt niet overeen met de feitelijk aanwezige en vergunde situatie in die zin dat in de huidige situatie drie bewaarplaatsen aanwezig zijn waarbij één opslagplaats geheel buiten het gebied dat in het bestemmingsplan is aangeduid, is gesitueerd. Het bestemmingsplan wordt op dit punt dan ook in overeenstemming gebracht met de vergunde situatie. Aanvullend wordt, de op basis van het vuurwerkbesluit aanwezige veiligheidszone waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht, op de plankaart vastgelegd in plaats van in de regels.
  - l. Met betrekking tot de beschrijving van de toekomstige woningbouwlocaties in Beekbergen en Lieren is aangesloten op de beschrijving en benaming in de structuurvisie. Het bestemmingsplan is immers ook volgend aan de structuurvisie die door de gemeenteraad als beleidskader is vastgesteld. In de structuurvisie is de beoogde woningbouwlocatie Kerkeveld aangemerkt als uitbreidingslocatie. Hoewel reclamant gelijk heeft dat geen sprake is van een uitleggebiet en het gebied binnen de kom van Beekbergen is gelegen, is er gelet op het bovenstaande geen aanleiding de toelichting op dit punt aan te passen temeer omdat de toelichting op zichzelf geen juridische status heeft.
  - m. Zoals onder l. is benoemd ligt de locatie in het Kerkeveld. Reclamant bezit een kavel van 0,6 ha. centraal gelegen in het gebied. In tegenstelling tot het initiatief aan de Hoeven tussen 9 en 11, kan de herontwikkeling van het perceel van reclamant, mede gelet op de omvang van de kavel, niet los gezien worden van de omliggende gronden. Het wordt dan ook niet gewenst geacht de kavel van reclamant vooruitlopend hierop, al dan niet gedeeltelijk, te ontwikkelen. Daar komt in dit geval bij dat op dit moment onderzocht wordt of het gebied aan de Ruitersmolenweg in Beekbergen herontwikkeld kan worden. Mede in relatie tot de huidige woningbouwmarkt en het provinciale Kwalitatieve Woningbouw Programma (KWP3) is het niet haalbaar om tegelijkertijd de ontwikkeling van het Kerkeveld op te pakken. Dit in verband met de woningbouwaantallen.
  - n. Zoals onder l. is benoemd, is de locatie Kerkeveld opgenomen in de Structuurvisie die na een interactief proces met de bevolking en andere betrokkenen tot stand is gekomen en gepubliceerd. Ook het voorontwerpbestemmingsplan heeft al voor inspraak ter visie gelegen. In de gesprekken die met reclamant zijn gevoerd met betrekking tot de ontwikkeling van de coöperatielocatie is onderhavig bestemmingsplanproces besproken.
  - o. Vertrekpunt voor het bestemmingsplan voor Beekbergen en Lieren is dat geldende rechten worden gerespecteerd tenzij er een concrete aanleiding is om een andere regeling op te nemen. De genoemde aanduiding is reeds in het geldende bestemmingsplan 'Beekbergen' opgenomen. Omdat, los van invulling van een paar particuliere kavels in het gebied, van een totale ontwikkeling van het gebied nog geen sprake is, wordt de betreffende aanduiding gehandhaafd. Mocht de vrees van reclamant zijn dat deze aanduiding wellicht negatieve consequenties heeft voor de ontwikkeling van zijn kavel dan kan deze worden weggenomen. In de structuurvisie heeft de gemeenteraad deze locatie immers aangewezen als beoogde woningbouwlocatie.

### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen in die zin dat de toelichting op de genoemde punten in overeenstemming gebracht zal worden met de huidige stand van zaken van het project. De wijzigingsregels worden afgestemd op de huidige stand van zaken van het project in die zin dat de gebruiksmogelijkheden voor het voormalige coöperatiegebouw worden verruimd door naast 'Wonen' ook de bestemming 'Gemengd' mogelijk te maken. Daarnaast wordt de minimale afstand tot bestaande bebouwing op 5 meter gesteld. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslag consumentenvuurwerk' wordt gewij-

zigt. Wel wordt de veiligheidszone die op grond van het vuurwerkbesluit aanwezig is, op de plankaart vastgelegd.

### 3.3 [.....]

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend namens [.....], eigenaar van het pand Loenenseweg 2 alsmede het terrein aan de Loenenseweg 2 te Beekbergen, op 13 september 2011.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Recent is door de gemeente met ontheffing vergunning verleend om het voormalige bankkantoor aan de Loenenseweg 1 te Beekbergen in gebruik te nemen als medisch centrum. Voorafgaand hieraan heeft een aantal gesprekken plaatsgevonden waarbij afgesproken is dat de bestemming zou worden aangepast in het kader van onderhavige procedure. Geconstateerd is dat dit niet is gebeurd. Verzocht wordt dit alsnog te doen waarbij het pand in het bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming krijgt.
- b. Daarnaast wordt gevraagd om het bouwvlak aan de zuidwestzijde aan te passen ten behoeve van een tweede secundaire entree over één bouwlaag overeenkomstig de bijgevoegde schets.
- c. Geconstateerd is met betrekking tot de maximaal toegestane hoogte een tweedeling is gemaakt in het bestemmingsplan. Gevraagd wordt deze aan te passen overeenkomstig de bijgevoegde schets, in verband met mogelijk toekomstige ontwikkelingen.
- d. In / aan de woning Loenenseweg 2 is de huisartsenpraktijk met apotheek gevestigd. In het bestemmingsplan heeft het pand alleen een woonbestemming. Gevraagd wordt de bestemming aan te passen tot woning met praktijkruimte /kantoor.

#### *Beoordeling*

- a. Er is een gebruiksontheffing verleend om het voormalige bankkantoor als medisch centrum in gebruik te nemen. Dit correspondeert niet met de bestemming 'Kantoor' dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Voor het betreffende pand zal de bestemming 'Maatschappelijk' worden opgenomen.
- b. Reclamant vraagt om een toevoeging van 90 m<sup>2</sup> over één bouwlaag. Van een toevoeging van een entree is dan ook geen sprake. Mede gelet op de ligging aan de Loenenseweg biedt het door reclamant gevraagde te weinig houvast om een goede ruimtelijke afweging te kunnen maken. Hiervoor is op zijn minst een schetsplan noodzakelijk. Omdat bovendien al een ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is er ook geen ruimte voor derde belanghebbenden om een eventuele zienswijze kenbaar te kunnen maken. Het bestemmingsplan zal dan ook niet worden aangepast overeenkomstig het gevraagde. Hiervoor kan te zijner tijd een zelfstandig verzoek worden ingediend. Zonodig kan hiervoor een zelfstandige procedure worden doorlopen. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de initiatiefnemer. Wel zal het bouwvlak worden verruimd om de gevraagde tweede entree te kunnen realiseren. Omdat dit gaat om een relatief beperkte uitbreiding zijn hiertegen geen ruimtelijk stedenbouwkundige bezwaren.
- c. De tweedeling in bouwhoogte is destijds bewust gemaakt om geen ongewenste schaa sprongen te realiseren tussen het bedoelde gebouw en de achterliggende woningen aan de Loenenseweg. Er is geen aanleiding hier nu anders mee om te gaan.
- d. In artikel 22 lid 5 sub 2 is een regeling opgenomen voor bedrijvigheid aan huis waaronder praktijkruimten en kantoor. Dit onder een aantal voorwaarden waaronder dat een maximum van 50 m<sup>2</sup> hiervoor wordt gebruikt en mits de activiteiten door de eigenaar worden uitgevoerd. In werkelijkheid beslaat de praktijkruimte 75 m<sup>2</sup>. Dit is ruimer dan de regeling in het bestemmingsplan. Hiervoor zal een passende regeling in

het bestemmingsplan worden opgenomen.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen in die zin dat de kantoorbestemming van het pand in overeenstemming met de verleende ontheffing wordt gebracht naar 'Maatschappelijk' waarbij het bouwvlak aan de zuidwestzijde iets wordt vergroot om ter plaatse een tweede entree te kunnen realiseren. Daarnaast zal voor het pand aan de Loenenseweg 2 worden vastgelegd dat ter plaatse een praktijkruimte van maximaal 75 m<sup>2</sup> is toegestaan.

### **3.4** [.....]

#### *Datum zienswijze*

De mondelinge zienswijze is ingediend op 22 september 2011.

#### *Inhoud van de zienswijze*

De eigenaren zijn voornemens om de woning ter plaatse in de toekomst te herbouwen. Hierdoor komt de beoogde nieuwe woning echter aan één zijde buiten het bouwvlak te liggen. Dit terwijl het bouwvlak hier op grond van het geldende bestemmingsplan wel op 2,5 meter uit de perceelsgrens gesitueerd is. Verzocht wordt dan ook het ontwerpbestemmingsplan hier op aan te passen zodat de toekomstige woning kan worden gebouwd. In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak om de bestaande woning gelegd.

#### *Beoordeling*

Uitgangspunt voor de herziening van de geldende bestemmingsplannen voor Beekbergen en Lieren is dat geldende rechten gerespecteerd worden tenzij er een concrete aanleiding is om hiermee anders om te gaan. In dit geval is het bouwvlak aan de zuidzijde om de bestaande woning gelegd. Dit terwijl het bouwvlak aan de zuidzijde in het geldende bestemmingsplan ruimer om de woning is gelegd. Dit zal aangepast worden. Daarmee kan een eventuele nieuwe woning in de toekomst binnen de grenzen van het bestemmingsplan uitgevoerd worden.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen in die zin dat de bebouwingsmogelijkheden op het perceel aangepast worden aan het geldende bestemmingsplan.

### 3.5 [.....]

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 13 september 2011 en per email aangevuld op 23 september 2011.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Het ontwerpbestemmingsplan Beekbergen en Lieren maakt mogelijk dat tussen de bestaande woningen aan de Hoeven 7 en 11 twee woningen worden toegevoegd. Reclamant geeft aan dat er in Beekbergen veel woningen te koop staan. Derhalve is het verbazingwekkend en stuitend dat een mooi stukje land in één van de weinige rustige lege stukjes in Beekbergen wordt opgeofferd voor nieuwe woningen.
- b. De toevoeging van een enkele woning zou wellicht nog passen. Het toevoegen van twee woningen gaat ten koste van de kwaliteit en lijkt een keuze die louter gemaakt is om zoveel mogelijk opbrengstpotentie te genereren terwijl juist de openingen de rust en woonkwaliteit ter plaatse bepalen.
- c. Reclamant stelt voor om als voorwaarde voor een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van nieuwbouw te stellen dat er geen bestaande woningen meer in de verkoop staan. In dit verband ziet reclamant een duidelijke parallel met de problemen rond het aanvankelijk te bouwen asiel-opvangcentrum in de wijk Orden: niet gewild door de buurt, en onnodig omdat er al zo veel leeg staan!
- d. Daar komt bij dat een prachtige groep bomen moet wijken om het überhaupt mogelijk te kunnen maken dat de twee woningen ter plaatse gebouwd kunnen worden.
- e. Daarnaast speelt het persoonlijke belang dat reclamant het huis ernaast onlangs heeft gekocht. De waarde van de woning wordt voor een groot deel bepaald door de rust en vrije ligging. Onderhavige bestemmingsplanwijziging leidt dan ook tot een vermindering van de waarde van de woning van reclamant.

#### *Beoordeling*

- a. Het perceel is gelegen in het Kerkeveld. De hele locatie Kerkeveld, inclusief onderhavig perceel is in de Structuurvisie Beekbergen en Lieren aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie. Hoewel dit niet betekent dat dit hele gebied ook automatisch moet worden volgebouwd, is wel beleidsmatig vastgelegd dat het hele gebied, inclusief onderhavig perceel hiervoor in aanmerking komt. In dit geval wordt het ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht om woningen te realiseren.
- b. Bij de afweging om medewerking te verlenen aan de bouw van 2 woningen ter plaatse, is de locatie op zich beoordeeld waarbij tevens gekeken is naar de ruimtelijke structuur in de omgeving. Dit gaat verder dan alleen de omliggende kavels. Het ruimtelijke beeld aan de Hoeven wordt gekenmerkt door een mix van kavels en woningtypes. De bouw van 2 woningen ter plaatse past in het ruimtelijke beeld aan de Hoeven. Op een totale kavel van 2.500 m<sup>2</sup> worden 2 woningen toegevoegd. Van het genereren van een zo hoog mogelijk opbrengstpotentieel kan dan ook niet gesproken worden.
- c. Het voorstel van reclamant om geen nieuwbouw te realiseren zolang er nog bestaande woningen in de verkoop staan, is niet realistisch. De structuurvisie bevat een woningbouwprogramma voor een termijn van ongeveer 15 jaar. Dit soort relatief kleine invullingen maken deel uit van het programma en voorzien in een behoefte. De parallel met betrekking tot het dossier AZC in Orden wordt dan ook niet gezien.
- d. Op een deel van het perceel waar de beoogde woningen zijn voorzien, staat een aantal eiken. Deze bomen staan niet op de gemeentelijke waardevolle bomenlijst en hebben als zodanig geen onderdeel uitgemaakt van de overweging om al dan geen medewerking te verlenen aan de bouw van woningen ter plaatse. Naar alle waarschijnlijkheid zullen er een aantal eiken voor aan de weg worden gekapt. De overige bomen op het terrein zullen worden gehandhaafd. Er is een quick scan ecologie uitgevoerd

waarbij de eventuele ecologische waarde van de bomen mede is getoetst. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Geconcludeerd is dat er geen aanleiding is dat de eventueel te kappen bomen gehandhaafd moeten blijven. Het is dan ook aan de eigenaar van de gronden om hierin een afweging te maken.

- e. Wanneer reclamant van mening is dat sprake is van waardevermindering kan, wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk wordt, een verzoek om een tegemoetkoming in schade worden ingediend. Een onafhankelijk deskundige zal het gemeentebestuur dan adviseren in hoeverre daadwerkelijk waardevermindering plaatsvindt. Zodanig zal een schadevergoeding worden uitgekeerd. De gemeente heeft hiervoor een overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer van de ontwikkeling.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

### **3.6 [.....]**

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 8 augustus 2011

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Reclamant is eigenaar van de woning aan De Hoeven 28 in Beekbergen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt dat tegenover reclamants woning 2 nieuwe woningen worden gebouwd. Dit betekent het verdwijnen van een prachtig grasland met bomenrij dat al jaren bijdraagt aan het woongenot van reclamant. Door ter plaatse 2 woningen te bouwen vindt bovendien een inbreuk op de privacy plaats.
- b. Het verdwijnen van de bomenrij ter plaatse waar de woningen worden voorzien wordt niet wenselijk geacht vanwege het beeldbepalende karakter dat ze hebben voor de straat.
- c. Reclamant is zeer bezorgd over de mogelijke waardevermindering van haar woning en eventuele planschade die dit met zich meebrengt. De reactie van het gemeentebestuur kan dan ook aanleiding vormen een bezwarenprocedure op te starten.

#### *Beoordeling*

- a. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.5 onder a. Aanvullend kan worden opgemerkt dat de beoogde afstand tussen de nieuw te bouwen woningen en de woning van reclamant ruim 25 meter bedraagt. Van een onaanvaardbare inbreuk op de privacy kan dan ook niet gesproken worden.
- b. Op een deel van het perceel waar de beoogde woningen zijn voorzien, staat een aantal eiken. Deze bomen staan niet op de gemeentelijke waardevolle bomenlijst en hebben als zodanig geen onderdeel uitgemaakt van de overweging om al dan geen medewerking te verlenen aan de bouw van woningen ter plaatse. Naar alle waarschijnlijkheid zullen er een aantal eiken voor aan de weg worden gekapt. De overige bomen op het terrein zullen worden gehandhaafd. Er is een quick scan ecologie uitgevoerd waarbij de eventuele ecologische waarde van de bomen mede is getoetst. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Geconcludeerd is dat er geen aanleiding is dat de eventueel te kappen bomen gehandhaafd moeten blijven. Het is dan ook aan de eigenaar van de gronden om hierin een afweging te maken.
- c. Wanneer reclamant van mening is dat sprake is van waardevermindering kan, wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk wordt, een verzoek om een tegemoetkoming in schade worden ingediend. Een onafhankelijk deskundige zal het gemeentebestuur dan adviseren in hoeverre daadwerkelijk waardevermindering plaatsvindt. Zodanig zal een schadevergoeding worden uitgekeerd. De gemeente heeft hiervoor een overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer van de ontwikkeling.

### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

## **3.7** [.....]

### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 20 september 2011

### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Reclamant wil bezwaar aantekenen tegen de voorgenomen bouw van 2 woningen naast zijn woning wat het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt. De woning van reclamant is dusdanig ontworpen dat het uitzicht naar de zuidzijde plaatsvindt. Zowel de voor-, zij- als achterpui bevatten geen of nauwelijks ramen. Op de zuidzijde hebben echter achtereenvolgens de keuken, de woonkamer en de slaapkamer grote raampartijen. Hierdoor is er een prachtig uitzicht op het weiland met een bospartij en daarachter de villa op nummer 11 en in zuidwestelijke richting op de straat, de groenstrook en het park tot aan de Loenenseweg. Ditzelfde geldt voor het terras dat aan de zuidzijde is gesitueerd. Dit uitzicht en het open landelijke karakter ter plaatse is zeer waardebepalend voor de woning en het woongenot. De voorgestelde bebouwing zal dit zodanig aantasten dat sprake is van een onacceptabel plan.
- b. De keuze om ter plaatse 2 woningen toe te staan die maar net passen op het kavelfront betekent minimale afstanden tot de belendende percelen. Dit in combinatie met hoge bebouwing zorgt ervoor dat de woning van reclamant ingesloten raakt. Tevens pakt de kromming van de rooilijn die in het plan is aangebracht, erg negatief uit voor reclamant omdat driekwart van het uitzicht verdwijnt.
- c. Het karakter van de bebouwing is in strijd met de uitgangspunten uit de structuurvisie waarin is aangegeven dat aan de randen ruimtelijk gebouwd moet worden en bestaande doorzichten gehandhaafd moeten blijven.
- d. Reclamant wil graag meedenken in deze en is dan ook van mening dat een enkele vrijstaande woning die gesitueerd wordt op het midden van de kavel een betere oplossing zou zijn. Deze woning moet dan achter de achtergevelrooilijn gesitueerd worden zodat het huidige vrije uitzicht gehandhaafd blijft en in mindere mate sprake is dat de woning van reclamant wordt ingesloten.

### *Beoordeling*

- a. Niet ter discussie staat dat het uitzicht dat reclamant in de huidige situatie heeft zal verdwijnen wanneer op het naastgelegen perceel woningen worden gebouwd. Dit wringt voor reclamant des te meer omdat de woning dusdanig is ontworpen dat het zicht volledig gericht is op het naastgelegen perceel. Aan vrij uitzicht kunnen echter geen rechten worden ontleend. Dit temeer omdat de betreffende gronden in eigendom zijn van derden. Voor wat betreft eventuele schade en mogelijke waardevermindering van de woning wordt verwezen naar de beantwoording 3.5 onder e.
- b. Het perceel is gelegen in het Kerkeveld. De hele locatie Kerkeveld, inclusief onderhavig perceel is in de Structuurvisie Beekbergen en Lieren aangewezen zoekzone voor toekomstige woningbouwlocatie. Hoewel dit niet betekent dat dit hele gebied ook automatisch moet worden volgebouwd, is wel beleidsmatig vastgelegd dat het hele gebied, inclusief onderhavig perceel hiervoor in aanmerking komt. In dit geval wordt ruimtelijk stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht woningen te realiseren. Bij de afweging om medewerking te verlenen aan de bouw van 2 woningen ter plaatse is de locatie op zich beoordeeld waarbij tevens gekeken is naar de ruimtelijke structuur in de omgeving. Hierbij is aansluiting gezocht bij de bestaande rooilijnen. Ook voor wat betreft de maximaal toe te stane bouwhoogte is aansluiting gezocht bij de bestaande



in de directe omgeving aanwezige woningen. Contractueel is vastgelegd dat alleen woningen gebouwd mogen worden van één bouwlaag met kap. In het ontwerpbestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 9 meter opgenomen. Deze zal worden bijgesteld tot 8 meter. Daarmee wordt aangesloten op de maatvoering in de directe omgeving.

- c. De betreffende randen waarover in de Structuurvisie wordt gesproken hebben betrekking op die delen van Beekbergen en Lieren die direct grenzen aan de open enk. Op deze plekken wordt niet wenselijk geacht om alle huidige doorzichten vol te bouwen om zo ook in de dorpen het zicht op de open enk te handhaven. Onderhavige locatie ligt in het dorp. Bovendien grenst het perceel aan de achterzijde aan de huidige gemeentewerf aan het Kerkeveld. Ook de gemeentewerf zal op termijn herontwikkeld worden naar woningbouw. Ook hierom heeft het eventueel handhaven van doorzichten op deze locatie geen rol gespeeld bij de afweging.
- d. Met betrekking tot de overweging om ter plaatse 2 woningen toe te staan wordt verwezen naar de beantwoording bij b. Wat betreft het naar achter plaatsen van de woningen wordt het volgende overwogen. Gelet op de oriëntatie en het ontwerp van de woning van reclamant wordt ruimtelijk stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht de betreffende woningen 5 meter naar achter te plaatsen. Zodoende houdt reclamant vrij zicht richting de Loenenseweg. Het plaatsen achter de achtergevelrooilijn van Reclamants woning wordt ruimtelijk niet aanvaardbaar geacht. Bovendien komen de woningen dan op te korte afstand van de achterliggende gemeentewerf te liggen.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen in die zin dat de maximale bouwhoogte van de ter plaatse te realiseren woningen zal worden gesteld op 8 meter. Daarnaast zullen de woningen 5 meter naar achter geplaatst worden.

### **3.8 [.....]**

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 27 september 2011

#### *Inhoud van de zienswijze*

Op grond van het geldende bestemmingsplan Beekbergen kunnen op de kavel van reclamant 2 woningen gebouwd worden. Geconstateerd is dat het ontwerpbestemmingsplan slechts de mogelijkheid biedt voor de bouw van één woning. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen overeenkomstig de huidige situatie.

#### *Beoordeling*

Uitgangspunt voor de herziening van de bestemmingsplannen voor Beekbergen en Lieren is dat geldende rechten gerespecteerd worden tenzij er een concrete aanleiding is om hiermee anders om te gaan. Het klopt dat op de kavel van reclamant op grond van het geldende bestemmingsplan twee woningen gebouwd kunnen worden. Dit geldt ook voor het naastgelegen perceel. Per abuis is in het ontwerpbestemmingsplan alleen de bestaande woning vastgelegd. Het bestemmingsplan zal dan ook worden aangepast. Ditzelfde geldt voor het buurperceel op nummer 39.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen in die zin dat voor de percelen Hietveldweg 37 en 39 de bouwaanduiding 'tweeaaneengebouwd' wordt opgenomen overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.

### 3.9 [.....]

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 26 september 2011

#### *Inhoud van de zienswijze*

In 2001 is vergunning verleend voor de verbouwing van de bestaande woning tot een dubbele woning door middel van inwoning. In eerste instantie was een bestemmingsplanwijziging aangevraagd, maar is deze niet gehonoreerd wegens strijdigheid met het geldende beleid en het woningbouwcontingent. In overleg met de ambtenaren van ruimtelijke ordening en wonen alsmede met de toenmalige portefeuillehouder RO is destijds meegedeeld dat de woningen in het nieuwe bestemmingsplan wel konden worden ingepast. Als zelfstandige wooneenheden. Verzocht wordt dan ook om dit in het bestemmingsplan op te nemen.

#### *Beoordeling*

De vraag is of beleidsmatige dan wel ruimtelijk stedenbouwkundige bezwaren zijn om in het bestemmingsplan mogelijk te maken dat twee woningen gerealiseerd kunnen worden. Beleidsmatig zijn er geen bezwaren tegen het gevraagde. Het kader wordt gevormd door de Structuurvisie. Deze maakt mogelijk dat naast de bouw van nieuwe woningen op een aantal uitbreidingslocaties er ook ruimte is voor verdichting in de bestaande linten. Daarvan is in dit geval sprake. Gelet op het huidige reeds vergunde volume dat reeds op het perceel aanwezig is, zijn er ook geen ruimtelijk stedenbouwkundige bezwaren tegen het gevraagde.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen in die zin dat voor het perceel Dorpstraat 118 de bouwaanduiding 'tweeaaneengebouwd' wordt opgenomen.

### 3.10 [.....]

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend namens Hotel-Restaurant Engelandershof b.v., Engelandershof Onroerend Goed b.v., [.....], [.....] op 23 september 2011

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Reclamanten kunnen grotendeels instemmen met de wijzigingen die in het ontwerpbestemmingsplan zijn gedaan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet echter niet in een bouwvlak voor de bestaande woning die achter op het perceel aanwezig is. Reclamant dringt erop aan ter plaatse een bouwvlak op te nemen en het gebouw te bestemmen als recreatiewoning dan wel recreatieruimte. Ter plaatse is al jaren een gebouw aanwezig dat thans tijdelijk dienst doet als woning en ook als woning is omgebouwd. Ter plaatse mocht krachtens een bouwvergunning een gebouw staan, zij het met een beperkt bouwvlak ten behoeve van dagrecreatie. Cliënten willen graag een zinvolle bestemming voor het gebouw en denken eraan deze te gaan verhuren als recreatiewoning dan wel in ieder geval als recreatieruimte bij het hotel restaurant, bijvoorbeeld als biljartzaal. Wanneer het gebouw niet wordt ingepast in het bestemmingsplan zal het gebouw moeten worden afgebroken. Gelet op de waarde die het gebouw vertegenwoordigt is

sprake van grote kapitaalvernietiging. Het lijkt cliënten dan ook allerredelijkst dat het gebouw een functie krijgt waardoor van sloop kan worden afgezien. Cliënten willen redelijkerwijs dan ook zoeken naar een passende oplossing.

- b. Dit zou volgens cliënten ook moeten passen in het gemeentelijke functieverandering-beleid. In het verleden is blijkbaar voorzien in een dagrecreatiefunctie ter plaatse die op haar beurt voortborduurde op het in het verleden aanwezige zwembad ter plaatse. De functieverandering van zwembad naar dagrecreatie door de vorige eigenaar is echter geen succes gebleken.
- c. Reclamant verzoekt dan ook het bestemmingsplan aan te passen waardoor het gebouw bestemd wordt als recreatiewoning dan wel recreatieruimte. Daarnaast verzoekt reclamant op het overige terrein de bouw van 3 nieuwe recreatiewoningen mogelijk te maken conform het verzoek dat in het kader van de inspraak is ingediend. Voor een goede exploitatie is het van belang dat het terrein zo optimaal mogelijk economisch gebruikt kan worden. De verhuur van deze woningen aan gasten kan een welkome aanvullende inkomstenbron zijn. In de praktijk blijkt bovendien dat hieraan behoefte is omdat dergelijke woningen een goede combinatie vormen met het aanwezige hotel- en restaurantbedrijf.

### *Beoordeling*

- a. Ter plaatse is de bestemming 'Recreatie - dagrecreatie' van toepassing. Voor het genoemde gebouw is geen bouwvlak opgenomen. Dit betekent echter niet dat geen bebouwing toegestaan is binnen deze bestemming. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan mogen bouwwerken worden opgericht ten dienste van de bestemming met dien verstande dat maximaal 3% van het bebouwingsvlak mag worden bebouwd en gebouwen een maximale goothoogte hebben van 3 meter en een maximale hoogte van 6 meter. De geldende rechten zijn hiervoor uitgangspunt. Dit betekent concreet dat binnen deze bestemming een gebouw kan worden gerealiseerd van ca. 30 m<sup>2</sup>. In het verleden is een bouwvergunning afgegeven voor de bouw van onder andere een toiletgebouw bij het toen nog ter plaatse aanwezige zwembad. Dit gebouwtje met een vergunde oppervlakte van ca. 24 m<sup>2</sup> is in de loop van de tijd uitgegroeid tot het nu aanwezige bouwwerk. Dit zonder dat daarvoor bouwvergunningen zijn afgegeven. Het wordt niet wenselijk geacht het betreffende gebouw als zelfstandige eenheid in het kader van onderhavige procedure positief te bestemmen.
- b. Reclamant kan niet worden gevolgd in zijn verwijzing naar het functieveranderingbeleid. Dit beleid is er op gericht om onder voorwaarden voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing in het buitengebied te slopen in ruil voor de bouw van woningen. In dit geval wenst reclamant juist een gebouw te handhaven. Het gevraagde kan op grond van het ontwerpbestemmingsplan niet worden gerealiseerd. Eén van de doelstellingen uit de structuurvisie is om de dorpen toeristisch recreatief beter op de kaart te zetten en de faciliteiten ten behoeve hiervan te verbeteren. Vanuit deze invalshoek wordt niet ondenkbaar geacht dat bebouwing op onderhavig perceel wordt toegevoegd. Hierbij is wel van belang dat er een direct ruimtelijk en functioneel verband is met het bestaande hotelbedrijf. Daarnaast is het volgende van belang. Het betreffende perceel ligt aan de rand van Beekbergen, direct grenzend aan een verder landschappelijk uiterst kwetsbaar gebied. Dit komt onder andere tot uiting in het feit dat het hele terrein omsloten wordt door de provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Reclamant wordt dan ook geadviseerd om, met inachtneming van bovenstaande, een integraal plan voor het betreffende gebied te maken en dit ter toetsing bij het college neer te leggen. Het nu aangeleverde schets is daarvoor te summier. Een eventueel hergebruik van het bestaande gebouw kan ook hierbij worden betrokken. Wanneer overeenstemming wordt bereikt kan dan een zelfstandig bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Gelet op de voortgang van het proces is het namelijk niet gewenst om onderhavige bestemmingsplanprocedure hierop te laten wachten. Ook in het kader van een zorgvuldige besluitvorming is dit niet gewenst omdat er al een ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en zo derden geen mogelijkheid wordt geboden een zienswijze in te dienen.

### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

## **3.11** [.....]

### *Datum zienswijze*

De zienswijze is namens [.....], eigenaar van het perceel Achterste Kerkweg 2 te Beekbergen ingediend op 15 september 2011

### *Inhoud van de zienswijze*

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het bouwvlak voor het hoofdgebouw overgenomen is uit het geldende bestemmingsplan 'Beekbergen'. Daarmee wijkt het bouwvlak af van de voetprint van de nu aanwezige woning. Verzocht wordt het bouwvlak aan te passen aan de feitelijke situatie met inbegrip van de uitbreiding van de bestaande woning welke is vergund en gerealiseerd in 1997/1998.

### *Beoordeling*

In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw mag worden opgericht, om de bestaande woning gelegd. Het deel van de woning dat buiten het bouwvlak is gesitueerd betreft een aanbouw van één bouwlaag. Hiervoor is inderdaad bouwvergunning verleend in 1997. Omdat het echter gaat om een aanbouw is niet de hele woning in het bouwvlak opgenomen. Daarmee is ook geen sprake van dat een deel van de woning wordt wegbestemd. Wanneer de hele woning binnen het bouwvlak wordt ondergebracht, ontstaat een ruimtelijk stedenbouwkundig ongewenst beeld omdat de aanbouw voor een deel op minder dan een meter uit de perceelsgrens gesitueerd is. en de aanbouw dan onderdeel wordt van de hoofdmassa wordt.

Aanvullend kan het volgende worden opgemerkt. Parallel aan onderhavig bestemmingsplantraject loopt een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een dakopbouw op de betreffende aanbouw. Bezien zal worden of hiervoor binnen de geldende beleidskaders in afwijking van het bestemmingsplan vergunning voor kan worden afgegeven.

### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

## **3.12** [.....]

### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 22 september 2011

### *Inhoud van de zienswijze*

De zienswijze richt zich tegen de afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 12.5.1. Door gebruikmaking van deze bevoegdheid, van toepassing op maatschappelijke voorzieningen, kan de burger onredelijk zwaar getroffen worden. Dit blijkt onder andere uit de ontheffing die is verleend voor het plaatsen van 3 spaceboxen bij het Hoogeland. Verzocht wordt dan ook dit artikel te schrappen.

### *Beoordeling*

De regeling waarnaar reclamant verwijst, is de bevoegdheid van het college van B&W om in afwijking van de geldende bestemming omgevingsvergunning te verlenen om bestaande op het terrein aanwezige gebouwen te gebruiken voor maatschappelijke functies die niet in de als bijlage bij de regels opgenomen lijst van toegelaten functies staan, maar qua ruimtelijke uitstraling vergelijkbaar zijn met de functies die wel in de lijst zijn genoemd. Dit is een flexibiliteitsbepaling die standaard in bestemmingsplannen wordt opgenomen. De zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding om daarbij voor dit bestemmingsplan van af te zien. Dit omdat bij het dossier waarnaar door reclamant wordt verwezen sprake is van een tijdelijke ontheffing op grond van de Wabo en bovendien sprake is van een woonbestemming. Van een onevenredige verzwarening is ook geen sprake omdat het juist moet gaan om vergelijkbare functies. Daar komt bij dat het een bevoegdheid van het college van B&W en een procedure doorlopen moet worden waarbij een ieder de mogelijkheid krijgt zienswijzen in te dienen. Tegen dergelijke besluiten staat bezwaar en beroep open.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

### **3.13 [.....]**

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 26 september 2011

#### *Inhoud van de zienswijze*

De inspraakreactie van reclamant waarom de aanduiding 'Open Enk' niet meer terugkomt in het voorontwerpbestemmingsplan, is beantwoord. Aangegeven is dat enkele plandelen wel de aanduiding 'Open Enk' krijgen maar die delen (waaronder dus locatie Ruitersmolenweg) die in de Structuurvisie zijn aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie, deze aanduiding niet krijgen. Reclamant is van mening dat de aanduiding 'Open Enk' ook dient te worden gehanteerd voor de locatie Ruitersmolenweg, aangezien ontwikkelingen omtrent woningbouw op deze locatie nog niet concreet zijn.

Reclamant vraagt zich af waarom een dergelijke gewichtige aanduiding nu al wordt verwijderd terwijl er nog geen concrete bouwplannen zijn. Gezien de huidige crisis die mogelijk ook volgend jaar nog speelt en waar waarschijnlijk verdere jaren voorzichtig van moet worden hersteld, lijkt het reclamant niet reëel dat er op korte termijn bouwplannen komen.

Om daarom nu al de aanduiding 'Open Enk' te laten vervallen lijkt reclamant onzinnig. Wanneer de plannen helemaal niet concreet worden, dan is een locatie zoals de Ruitersmolenweg met al zijn flora en fauna, doorkijkjes en vergezichten ernstig tekort gedaan zonder de aanduiding 'Open Enk'. Reclamant verzoekt dan ook de aanduiding 'Open Enk' ook voor de locatie Ruitersmolenweg op te nemen.

#### *Beoordeling*

Vertrekpunt voor het bestemmingsplan voor Beekbergen en Lieren is dat geldende rechten worden gerespecteerd tenzij er een concrete aanleiding is om hier anders mee om te gaan. Met het vaststellen van de Structuurvisie Beekbergen en Lieren heeft de gemeenteraad het ruimtelijke ontwikkelingskader vastgesteld voor Beekbergen en Lieren. Daarin is onder andere vastgelegd dat de locatie Ruitersmolenweg in de toekomst ontwikkeld zal worden voor woningbouw. Daarmee is beleidsmatig verankerd dat het betreffende gebied op termijn ontwikkeld zal worden voor woningbouw. Dat staat in het kader van onderhavige bestemmingsplanherziening niet ter discussie. Tegelijkertijd is het principe gehanteerd dat alleen ontwikkelingen die voldoende concreet zijn dat contractueel overeen-

stemming is bereikt met grondeigenaren en de uitvoerbaarheid van de plannen is aangetoond, in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Reclamant kan in zijn redenering worden gevolgd dat het voor de hand ligt om, tot het zover is, de geldende rechten te handhaven. Dit is ook in lijn met de beantwoording zoals opgenomen bij 3.2 onder o.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen in die zin dat ook voor het betreffende gebied aan de Ruitersmolenweg de geldende regeling uit het bestemmingsplan SPZ met betrekking tot de open enk wordt opgenomen. Voor het gebied wordt de gebiedsaanduiding 'Open landschap' opgenomen.

### **3.14 [.....]**

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is namens de eigenaar de heer [.....] te Beekbergen ingediend op 15 september 2011

#### *Inhoud van de zienswijze*

Namens de eigenaar heeft reclamant in maart 2011 een verzoek ingediend om op het perceel een dubbele woning te realiseren. Dit kan mogelijk gemaakt worden op grond van een in het geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid in artikel 2.2 onder lid j. Inmiddels is de planvorming zover gekomen dat zowel de afdeling stedenbouw als de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit een positief advies hebben gegeven. Daarmee staat de weg open voor vergunningverlening ware het niet dat de betreffende wijzigingsmogelijkheid in het ontwerpbestemmingsplan niet is opgenomen. Verzocht wordt de bouwmogelijkheid voor een dubbele woning ook in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

#### *Beoordeling*

Er zijn geen ruimtelijk stedenbouwkundige bezwaren tegen het gevraagde. Dit temeer omdat de dubbele woning vrijwel geheel binnen het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan wordt opgericht. Ook beleidsmatig zijn er geen belemmeringen omdat de Structuurvisie ruimte biedt om de bestaande linten beperkt te verdichten.

Het opnieuw opnemen van een wijzigingsbevoegdheid wordt voor dit specifieke geval echter niet wenselijk en doelmatig geacht. Dit zou immers betekenen dat, nadat de gemeenteraad onderhavig bestemmingsplan heeft vastgesteld en dit in werking is getreden, opnieuw een plan in procedure moet worden gebracht. Het gevraagde wordt dan ook rechtstreeks verwerkt in het bestemmingsplan.

Ook in algemene zin ontbreekt de noodzaak om de betreffende wijzigingsbevoegdheid opnieuw in het bestemmingsplan op te nemen. De regeling zit alleen in het geldende bestemmingsplan voor Beekbergen en niet voor Lieren. Dit zou betekenen dat voorbij gegaan wordt aan de doelstelling voor een eenduidig planologisch regime. Bovendien is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de provinciale goedkeuring aan bestemmingsplannen komen te vervallen. Hiermee is de proceduretijd van een bestemmingsplan en een wijzigingsplan nagenoeg gelijk geworden.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen in die zin dat voor het perceel Dorpstraat 95 te Beekbergen de bouwaanduiding 'tweeaaneengebouwd' wordt opgenomen zodat bin-

nen het bouwvlak een dubbele woning kan worden gerealiseerd.

### 3.15 Eén zienswijze is ingediend door meerderen, te weten:

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

#### *Datum zienswijze*

De zienswijzen zijn ingediend op 28 september 2011.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Reclamanten constateren dat het bestemmingsplan voor Beekbergen en Lieren in hoofdzaak een beheerskarakter heeft waarbij de bestaande situatie uitgangspunt is en er met betrekking tot de bestaande situatie niet veel zal veranderen. Tegelijkertijd hebben reclamanten geconstateerd dat in het ontwerpbestemmingsplan relevante delen van de woningen aan de Lierderstraat 1A, 3A en 5A buiten het bouwvlak zijn gesitueerd zonder dat dit gemotiveerd is of anderszins toegelicht. De woningen op de percelen 3B, 5 A en 5B daarentegen zijn wel volledig binnen het bouwvlak gesitueerd. Geconcludeerd is dan ook dat het bestemmingsplan dusdanig aangepast moet worden dat alle woningen en bijbehorende bebouwing binnen het bouwvlak gesitueerd zijn. Wat betreft de woning op het perceel 1B wordt aanvullend opgemerkt dat het gewenst is om het bouwvlak in een rechthoek te houden en niet de vorm van de woning.
- b. Wat betreft de woning op het perceel 3B wordt aanvullend opgemerkt dat het gewenst wordt geacht dat het bouwvlak in een rechthoek om de bestaande woning wordt gelegd en niet door middel van een ronding om de bestaande erker zoals in het geldende bestemmingsplan.
- c. Reclamanten hebben geconstateerd dat niet duidelijk te herleiden is hoeveel bebouwing op grond van het geldende bestemmingsplan gerealiseerd kan worden. Wel is geconstateerd dat het bebouwingsvlak waarbinnen een woning en bijgebouwen gebouwd mogen worden in het geldende bestemmingsplan veel ruimer is dan nu in het ontwerpbestemmingsplan is vastgelegd. Wanneer deze rechten worden ingeperkt wil reclamant graag weten wat hieraan ten grondslag ligt. Dit omdat dit een inperking betekent van de bouwrechten van reclamanten. Verzocht wordt dan ook het bestemmingsplan op dit punt in overeenstemming te brengen met het geldende bestemmingsplan.

#### *Beoordeling*

- a. De constatering van reclamanten is terecht in die zin dat delen van de genoemde woningen buiten het bouwvlak zijn gesitueerd waar dit op grond van het geldende bestemmingsplan niet het geval is. Het bestemmingsplan zal hierop dan ook worden aangepast. Met betrekking tot het vrijstaande bijgebouw op het perceel Lierderstraat 3A kan het volgende worden opgemerkt. Het geldende bestemmingsplan is dusdanig van opzet dat voor zowel hoofd- als bijgebouwen geldt dat deze binnen het bouwvlak moeten worden opgericht. In het nieuwe bestemmingsplan is dit principe losgelaten en mogen bijgebouwen ook binnen het gebied dat als 'erf' is aangeduid worden gebouwd. Hierdoor biedt het nieuwe bestemmingsplan niet alleen meer flexibiliteit en ruimte om te bouwen, maar is ook de noodzaak om het bijgebouw binnen het bouwvlak onder te brengen, komen te vervallen.

- b. Omdat er geen ruimtelijk stedenbouwkundige bezwaren bestaan tegen het gevraagde wordt het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig aangepast.
- c. Het nieuwe bestemmingsplan voor Beekbergen en Lieren kent een andere systematiek dan het geldende plan ter plaatse. Het bestemmingsplan voor Beekbergen en Lieren herzielt namelijk meerdere bestemmingsplannen die in de loop van de afgelopen 25 jaar in het plangebied zijn vastgesteld. Deze bestemmingsplannen hebben niet allemaal dezelfde systematiek en wijze van bestemmen. Een belangrijk uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan is tegelijkertijd ook dat een eenduidige en uniforme regeling ontstaat voor beide dorpen (pagina 9 onder 1.1 van de toelichting.) In de praktijk kan dit betekenen dat geldende rechten afwijken van de rechten in het nieuwe plan. De vraag is nu of dit er toe leidt dat geldende rechten worden ingeperkt. De afwijking zit met name in de omvang van het bouwvlak. Het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan voor de betreffende woningen heeft een diepte variërend van ruim 20 meter tot 24 meter. Het perceel 3B ligt zelfs geheel in het bouwvlak. De oorzaak hiervan is gelegen in het feit dat het bestemmingsplan zodanig van opzet is dat voor alle bebouwing, dus ook bijgebouwen, geldt dat deze binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden. (zie ook de beantwoording bij a.) Met andere woorden, buiten het bouwvlak mogen geen gebouwen worden opgericht. Met betrekking tot de bouwvlakken in het nieuwe bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de bestaande woningen. Deze hebben de standaard diepte die voor vrijstaande woningen gehanteerd wordt, namelijk 15 meter. Op het eerste oog lijkt dit een inperking van geldende rechten. In de praktijk ligt dit echter genuanceerder. Op grond van het geldende bestemmingsplan mag niet hele bouwvlak benut worden voor de bouw van een woning. Woningen moeten namelijk op maximaal 5 meter uit de voorgevelrooilijn gesitueerd worden. Daar komt bij dat een woning een maximale oppervlakte mag hebben van 150m<sup>2</sup>. Wanneer hier ook het gegeven wordt toegevoegd dat ook bijgebouwen binnen dit gebied gerealiseerd moeten worden, betekent dit in de praktijk dat het achterste deel van het bouwvlak (vrijwel) nooit in aanmerking zal komen voor bouw van een woning. In het nieuwe bestemmingsplan geldt geen restrictie voor de maximale oppervlakte van een woning. In principe mag het hele bouwvlak (met in acht-neming van de aan te houden afstand uit de zijdelingse perceelsgrenzen en in acht-neming van het maximale bebouwingspercentage) benut worden voor de bouw van een woning. Daar komt bij dat in het nieuwe bestemmingsplan bijgebouwen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden. Ook de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen is verruimd in het nieuwe bestemmingsplan. Al met al kan dan ook niet geconcludeerd worden dat sprake is van vermindering van de flexibiliteit dan wel inperking van bestaande rechten, eerder het tegenovergestelde. De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding tot planaanpassing.

### *Conclusie*

Aan de zienswijzen wordt tegemoet gekomen in die zin dat voor dat de hoofdgebouwen op de percelen Lierderstraat 1A, 1B, 3A en 5B volledig in het bouwvlak worden opgenomen conform het geldende bestemmingsplan.

### **3.16** [.....]

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 29 september 2011

#### *Inhoud van de zienswijze*

Naast hetgeen dat door reclamant onder 3.16 is ingebracht heeft de zienswijze in de tweede plaats betrekking op het spoorwegemplacement van de VSM. In artikel 18.1 onder b is binnen de bestemming ondergeschikte horeca met een brutovloeroppervlakte van



maximaal 270 m<sup>2</sup> toegestaan. Op de plankaart blijkt nergens waar de daarvoor noodzakelijke parkeervoorziening, geprojecteerd is dan wel waar die parkeervoorziening moet komen. Dit lijkt reclamant niet juist omdat het plan, ook al is de parkeernota van toepassing, toch zelf duidelijk moet aangeven waar de parkeergelegenheid moet komen.

#### *Beoordeling*

De betreffende regeling met betrekking tot ondergeschikte horeca is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen naar aanleiding van een concrete aanvraag om bouwvergunning voor de nieuwbouw van een stationsgebouw. Deze vergunning is op 24 juni 2010 verleend en in die hoedanigheid vertaald in het ontwerpbestemmingsplan. Tegen de betreffende bouwvergunning is bezwaar aangetekend. Dit bezwaarschrift heeft de initiatiefnemer doen besluiten het bouwplan aan te passen in die zin dat de beoogde nevenactiviteiten in de vorm van ondergeschikte horeca, zijn komen te vervallen. Hiermee is de noodzaak voor de regeling ook komen te vervallen. Het bestemmingsplan zal worden aangepast.

In algemene zin kan worden opgemerkt dat met betrekking tot het parkeren geen specifieke regeling is opgenomen in het bestemmingsplan. Door de raad is de parkeernota vastgesteld. Aan deze nota wordt getoetst bij aanvragen om omgevingsvergunning.

Het parkeren kan binnen de bestemming plaatsvinden. Het gebied tussen het station, de Lierderstraat en de Hulleweg heeft een verkeersbestemming.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen in die zin dat de specifieke regeling met betrekking tot ondergeschikte horeca zal komen te vervallen.

## **4 Ambtshalve wijzigingen**

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

- a. Geconstateerd is dat het bouwvlak van het Multi Functionele Centrum aan de Dorpstraat in Beekbergen aan de zuidzijde afwijkt van het bouwvlak dat in het geldende bestemmingsplan is opgenomen in die zin dat het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan is gelegd om het bestaande gebouw, waar het geldende bestemmingsplan nog ruimte biedt. Omdat dit per abuis is gebeurd wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.
- b. Aan de Holleweg 30 te Beekbergen staat een vrijstaande woning. Planologisch bestaat de mogelijkheid om ter plaatse een dubbele woning te bouwen. Het bouwvlak is echter dusdanig gesitueerd dat bij effectivering van het bouwrecht een inefficiënte verkaveling ontstaat. Voorgesteld wordt om het bouwvlak erts te draaien. staan geen ruimtelijk stedenbouwkundige bezwaren.
- c. Op het perceel Molenberg 16 te Lieren is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' gelegd. Binnen deze bestemming zijn alleen bedrijven toegestaan in categorie 1 uit de bij het bestemmingsplan behorende bedrijvenlijst. Ter plaatse is sinds kort weer een autobedrijf gevestigd. Op grond van het geldende bestemmingsplan Lieren is een garagebedrijf ter plaatse toegestaan. De plankaart is dan ook aangepast in die zin dat de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – handel en reparatie in auto's' is opgenomen teneinde het feitelijke gebruik in lijn met het geldende bestemmingsplan te regelen.
- d. Ten behoeve van de bouw van 3 woningen aan de Holleweg dat in onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is archeologisch onderzoek verricht. Hieruit blijkt dat met uitzondering van een klein deel van het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' kan komen te vervallen.
- e. Voor het perceel Zwartebergweg 10 in Lieren is een schetsplan ingediend voor sloop van de bestaande woning op het perceel in combinatie met de bouw van een nieuwe

woning op een andere plaats op het perceel. Het gevraagde past binnen het geldende bestemmingsplan 'Lieren' maar niet in onderhavig ontwerpbestemmingsplan. Dit omdat in het ontwerpbestemmingsplan een bouwvlak is opgenomen om de bestaande woning waar in het geldende bestemmingsplan geen bouwvlak van toepassing is en dus meer flexibiliteit aanwezig is. Omdat het gevraagde stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt geacht, is bestemmingsplan aangepast in die zin dat het bouwvlak om de beoogde nieuwe woning is gelegd.

- f. Op basis van de cultuurhistorische analyse die voorafgaand aan het bestemmingsplan is opgesteld, heeft onder andere het gebied ten oosten van Lieren een zeer hoge landschappelijke, cultuurhistorische en ruimtelijke waarde. Deze waarde wordt gevormd door de hoge mate van samenhang tussen historisch landschap, met het ten dele met bomen beplante beekdal in het noorden en de open enk in het zuiden, en daartussen de oude 'transparante' linten Molenvaart en Molenberg, waaraan veel oude erven zijn gelegen met bijzonder waardevolle bebouwing in de vorm van (onder andere) karakteristieke oude boerderijen en schuren, een voormalige watermolen en een dorpskerkje. De waarden zijn hier gelegen in uiteenlopende aspecten van het landschap, zoals reliëf, verkaveling, gebruik, wegprofielen en incidentele afwezigheid van wegverharding, bebouwing en beplanting en de plaatsing daarvan. Een belangrijk element wordt gevormd door de karakteristieke onverharde weg tussen de Molenvaart en de Molenberg. Het wordt wenselijk geacht de waarde als onverharde weg juridisch vast te leggen in het bestemmingsplan door middel van een aanduiding met daaraan gekoppeld een verbodsbepaling om de weg te verharderen. Per abuis is deze regeling in het ontwerpbestemmingsplan nog niet opgenomen.