

# Raadsbesluit



Nr. 73-2013

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van Dorp Hoog Soeren als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1146-ont1 met ingang van 28 februari 2013 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 24 juni 2013, nr. 73-2013, met bijbehorende zienswijzennota waarin wordt voorgesteld om met betrekking tot de zienswijzen die naar voren zijn gebracht, te besluiten om aan zes zienswijzen geheel of gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige drie zienswijzen niet tegemoet te komen, terwijl voorts enige ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

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

overwegende dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat er geen verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn;

overwegende dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o\_NL.IMRO.0200.bp1146-vas1.dgn;

overwegende dat:

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

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;



besluit:

1. aan zes zienswijzen tegen het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen.

3. Bestemmingsplan Dorp Hoog Soeren, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1146-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Het beeldkwaliteitplan Hoog Soeren vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 27 juni 2013

De raad voornoemd,

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

, griffier **Drs. S.M. Stam L.G.**

# Raadsvoorstel

Raadsvergadering  
27 juni 2013

Onderwerp  
Vaststelling bestemmingsplan Dorp Hoog  
Soeren en beeldkwaliteitsplan Hoog Soeren

Aan de gemeenteraad

## Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan 6 zienswijzen geheel of gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige 3 zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
2. De 2 ambtshalve wijzigingen die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen.
3. Het bestemmingsplan Dorp Hoog Soerenals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1146-vas1, dat betrekking heeft op de actualisatie van het bestemmingsplan voor het dorp, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Het beeldkwaliteitplan Hoog Soeren vaststellen.

## Toelichting

### 1. Aanleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan Dorp Hoog Soeren heeft ter inzage gelegen. Het is nu zover dat de gemeenteraad een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan kan nemen. Tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan is een conceptbeeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd voor inspraak. Ook hierover kan nu besluitvorming plaatsvinden.

### 2. Achtergrond

Per 1 juli moeten alle bestemmingsplannen in Apeldoorn actueel zijn, in die zin dat ze niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Dit geldt ook voor het bestemmingsplan voor het dorp Hoog Soeren dat dateert van 2002.

Voorafgaand aan het opstellen en in procedure brengen van een nieuw ontwerpbestemmingsplan is een nota van uitgangspunten gemaakt die is besproken met de dorpsraad en is besproken in de PMA van 10 januari 2013. Het ontwerpbestemmingsplan is hiervan het resultaat.

In de nota van uitgangspunten is een voorstel opgenomen voor een vergunningstelsel voor erfscindingen in de vorm van beukenhagen. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan

betekent dit toevoeging van een extra vergunningstelsel. Hierover is in de PMA doorgesproken.

De buurt- en belangenvereniging heeft dit specifieke onderdeel geagendeerd voor een algemene ledenvergadering. Daaruit blijkt dat een meerderheid van de bewoners geen voorstander is van een extra vergunningstelsel.

In de zienswijzennota zijn drie varianten benoemd. Mede naar aanleiding van de zienswijzen en terugkoppeling van de buurt- en belangenvereniging wordt voorgesteld het vergunningstelsel uit het bestemmingsplan te schrappen en hiervoor in het beeldkwaliteitsplan een handreiking op te nemen. Voor de verdere motivering wordt verwezen naar paragraaf 3 van de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.

### **3. (Beleids)Inhoud voorstel**

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het dorp Hoog Soeren. Het plan voorziet in een nieuw en digitaal raadpleegbaar bestemmingsplan. Het is conserverend van opzet. In het nieuwe bestemmingsplan worden 2 (kleinschalige) ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor Hotel Hoog Soeren wordt de mogelijkheid geboden een speelvoorziening te creëren.

Daarnaast wordt aan het begin van het dorp planologisch mogelijk gemaakt dat extra parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Op beide onderdelen zijn geen zienswijze ingediend. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan wordt een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld. Naast het formele welstandskader geeft het beeldkwaliteitsplan handreikingen en biedt het inspiratie bij de ontwikkeling van (bouw)plannen en de inrichting van de openbare ruimte.

### **4. Beoogd resultaat**

Een vastgesteld bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

### **5. Financiële paragraaf**

Het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen omdat er geen verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn.

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

Er zijn negen zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen hebben wij deze samengevat en beoordeeld. Wij stellen u voor aan zes 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 twee ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.

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

Het ontwerp van bovengenoemd plan is met ingang 28 februari 2013 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt; ook heeft een volledige verbeelding op papier ter inzage gelegen.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze

terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen.

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

Het beeldkwaliteitsplan treedt direct na vaststelling in werking.

#### 8. Financiën en programmering

Het betreft een bestemmingsplan in het kader van de actualisatie bestemmingsplannen. Dekking vindt plaats uit algemene middelen. Het bestemmingsplan voorziet niet in de toevoeging van nieuwe woningen.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,  
de secretaris,



**Drs. Mr. C.M. Sjerps**

de burgemeester,



**J.C.G.M. Berends**

## **Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen**

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Dorp Hoog Soeren

### **1 Inleiding**

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 28 februari 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn 9 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. De indieners zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen voor leden van de gemeenteraad mondeling toe te lichten op 16 mei 2013. Van die gelegenheid is door 1 indiener van een zienswijze gebruik gemaakt.
- d. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- e. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.
- f. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 3 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

### **2 Communicatie**

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

### **3 Vergunningstelsel voor erfscheidingen in de vorm van beukenhagen**

#### *Inhoud*

Voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en het concept beeldkwaliteitsplan is een nota van uitgangspunten opgesteld waarin de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan zijn geformuleerd. Deze Nota van uitgangspunten is vastgesteld door het College van B&W, besproken met de buurt- en belangenvereniging en besproken in de Politieke Markt Apeldoorn (PMA.)

Een van de voorstellen had betrekking op de vele erfscheidingen in de vorm van beukenhagen, die in het dorp aanwezig zijn. In de Nota van uitgangspunten is voorgesteld om hiervoor een omgevingsvergunningstelsel op te nemen waarbij, om deze erfscheidingen te mogen slopen, een vergunning noodzakelijk is van B&W. Dit voorstel is ook op deze wijze in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Met name op dit punt is in de PMA verder doorgesproken. Hierbij ging het dan ook met name over het spanningsveld tussen de gemeentelijke ambitie van vermindering regel-druk en het neerleggen van de verantwoordelijkheid bij de burger enerzijds, versus de onmiskenbare ruimtelijke kwaliteit van het rijksbeschermd dorpgezicht en de wens om dit op peil te houden, anderzijds.

Op de gehouden bewonersavond voorafgaand aan de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan is dit onderdeel expliciet uitgelicht en is een oproep gedaan aan een ieder om op dit onderdeel te reageren. Hiervan is door één indiener van een zienswijze gebruikt gemaakt. Daarnaast is het punt geagendeerd voor de algemene ledenvergadering van de buurt- en belangenvereniging op 27 maart jl.

De uitkomst daarvan is dat 90% van de aanwezigen wil dat het huidige systeem, zonder vergunningstelsel, gehandhaafd blijft. Een enkeling was positief over het nieuw voorgestelde vergunningstelsel en een vijftal zag iets in de genoemde tussenoplossing: een aantal beeldbepalende hagen aanwijzen en die met regels beschermen.

Daarnaast gaf het gros van de aanwezige leden aan de huidige beukenhagen graag te willen behouden, maar ziet het onverhoopt vellen/rooien van een enkele beukenhaag door bewoners niet als een groot risico. In de enkele gevallen waar dat toch zou gebeuren, wordt bewoners de vrijheid gegund dat te doen en tevens om zelf te bepalen wat er eventueel voor in de plaats komt (mits geen hoog hek of schutting, een vrijheid die zij ook voor zichzelf wensen.

Namens de Buurt- en Belangen Vereniging Hoog Soeren is dan ook formeel verzocht om te overwegen de nieuw voorgestelde regels ter bescherming van de beukenhagen terug te draaien tot de formulering in het huidige bestemmingsplan, waarin slechts de wens tot behoud wordt vastgelegd, zonder bijbehorende regels.

### *Beoordeling*

Er zijn 3 opties om een en ander vast te leggen:

1. Er wordt een generiek vergunningstelsel in het bestemmingsplan opgenomen voor alle beukenhagen. Dit biedt maximale bescherming maar betekent tegelijkertijd dat voor elke beukenhaag die zich op een perceelsgrens bevindt een vergunning nodig is om deze te mogen rooien.
2. Er wordt geen vergunningstelsel in het bestemmingsplan opgenomen maar een handreiking in het beeldkwaliteitsplan. Dit betekent het andere uiterste ten opzichte van de optie die nu in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen omdat dit maximale vrijheid geeft aan de burgers. Dit omdat immers geen vergunning nodig is om een beukenhaag te vellen. Wel wordt men op grond van het beeldkwaliteitsplan gestimuleerd om bestaande hagen te handhaven en in nieuwe situaties hagen (voor zover mogelijk) te planten.
3. Er wordt een vergunningstelsel in het bestemmingsplan opgenomen waarbij alleen die beukenhagen worden opgenomen die daadwerkelijk een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit vanwege hun ligging. In deze tussenvariant wordt weliswaar een vergunningstelsel opgenomen, deze wordt echter gekoppeld aan alleen die hagen die op basis van een aantal geformuleerde criteria, zijn geïnventariseerd als waardevol.

Zowel in de PMA, op de bewoneravond als ook tijdens de algemene ledenvergadering wordt de kwaliteit van de beukenhagen als erfscheiding onderkend en de meerwaarde ervan gezien. Het belang van de beukenhagen wordt dan ook onderschreven en niet inhoudelijk ter discussie gesteld.

De afweging beperkt zich dan ook tot de principiële vraag in hoeverre het, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, noodzakelijk geacht wordt een extra vergunningstelsel te introduceren. Dit in een tijd waar de overheid zich meer terugtrekt, de regeldruk probeert te verminderen en meer verantwoordelijkheid bij de burger neerlegt.

Hierbij moet het draagvlak van de bewoners een belangrijke rol spelen. Uit de terugkoppeling van de algemene ledenvergadering (die goed is bezocht) kan een heldere keuze gedestilleerd worden. Ook de zienswijze die op dit onderdeel is ontvangen, is helder.

Mede gelet op het feit dat het geldende bestemmingsplan ook geen vergunningstelsel kent, de handhaafbaarheid bovendien lastig is en in het beeldkwaliteitsplan handreikingen

kunnen worden opgenomen, zal het ontwerpbestemmingsplan op dit punt worden aangepast.

#### *Conclusie*

Het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat het vergunningstelsel voor erfscheidingen in de vorm van beukenhagen komt te vervallen. In het beeldkwaliteitsplan wordt hiervoor een handreiking in de vorm van een intermezzo opgenomen.

## **4 Zienswijzen**

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

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

#### *Datum zienswijze*

De mondelinge zienswijze is ingediend op 14 maart 2013

#### *Inhoud van de zienswijze*

De heer en mevrouw Van Teeseling hebben geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan dat nu ter inzage ligt afwijkt van het geldende bestemmingsplan voor wat betreft de regels met betrekking tot de op het perceel aanwezige dependancewoning. Voor de dependance is een bouwhoogte van 5 meter opgenomen waar in het geldende bestemmingsplan een hoogte van 7 meter geldt. Daarnaast is een bepaling opgenomen dat de oppervlakte van de dependance wordt meegeteld bij de totale oppervlakte aan bijgebouwen. In het geldende bestemmingsplan mag op het perceel 85 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen aanwezig zijn. Dit exclusief de dependance die in het geldende bestemmingsplan een eigen bouwvlak heeft. Gevraagd wordt de rechten uit het geldende bestemmingsplan opnieuw op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

#### *Beoordeling*

Vertrekpunt voor het nieuwe bestemmingsplan Dorp Hoog Soeren is dat geldende rechten worden gerespecteerd. Dit tenzij er goede overwegingen zijn om van dit principe af te wijken, bijvoorbeeld op verzoek van de eigenaar. In dit geval is daarvan geen sprake. De constatering van reclamant is terecht. In het geldende bestemmingsplan is inderdaad een maximale bouwhoogte voor de dependance opgenomen van 7 meter. Ook de constatering dat de dependance in het geldende bestemmingsplan niet wordt meegerekend bij de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 85m<sup>2</sup> is terecht. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen. Voor de dependance wordt een bouwhoogte van 7 meter opgenomen. De bouwregeling met betrekking tot de dependance wordt aangepast in die zin dat de oppervlakte van de dependance niet wordt meegerekend bij de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen. Dit conform het geldende bestemmingsplan.



## 4.2 [.....]

### *Datum zienswijze*

De mondelinge zienswijze is ingediend op 18 maart 2013.

### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Het ontwerpbestemmingsplan maakt mogelijk dat op een deel van het perceel bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden. De familie Krul willen graag de mogelijkheid in het bestemmingsplan krijgen om op een strook grond aan de voorzijde van hun perceel, dat nu bestemd is als 'tuin', eventueel in de toekomst een bijgebouw te realiseren. In onderstaande afbeelding is de strook ingetekend.



- b. De heer en mevrouw Krul hebben daarnaast nog een vraag over een omgevingsvergunning voor het kappen.

### *Beoordeling*

- a. De locatie waar het bijgebouw gewenst is heeft nu de aanduiding 'tuin.' Op grond van het geldende bestemmingsplan ligt dit deel van het perceel binnen het gebied waar bijgebouwen mogen worden opgericht. Vertrekpunt voor het nieuwe bestemmingsplan is dat geldende rechten worden gerespecteerd. Per abuis is dit in het ontwerpbestemmingsplan niet goed vertaald. Dit betekent dat het gevraagde bijgebouw, met in achtneming van de bouwvoorschriften, gerealiseerd kan worden.
- b. De vraag met betrekking tot de benodigde vergunning is doorgeleid naar de betrokken collega. Hierover heeft inmiddels afstemming plaatsgevonden.

### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast overeenkomstig het geldende bestemmingsplan waarbij het gevraagde deel van het perceel de aanduiding 'erf' krijgt.

## 4.3 [.....]

### *Datum zienswijze*

De mondelinge zienswijze is ingediend op 25 maart 2013.

### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De heer Koster en mevrouw Van Vulpen hebben de woning in 2010 gekocht en zich toen laten informeren over de mogelijkheden die het toen geldende bestemmingsplan

bood. Bij de publieksbalie is aangegeven dat de woning zonder meer mocht worden uitgebreid tot 600 m<sup>3</sup> (met 10% vrijstelling tot 660m<sup>3</sup>), zonder verdere beperkingen. Op de onlangs gehouden bewonersavond werd echter duidelijk dat er wel beperkingen aanwezig zijn op grond van het nieuwe bestemmingsplan, omdat de woning reeds als 'beeldbepalend' was geoormerkt in het vorige bestemmingsplan. Dit betekent dat de woning zonder meer mag worden uitgebreid tot 400 m<sup>3</sup> en slechts met vrijstelling tot 600 m<sup>3</sup>. De verwarring werd nog groter toen de familie Koster onlangs een brief van de gemeente kreeg dat het voornemen bestaat om het pand op grond van de gemeentelijke monumentenverordening als beeldbepalend aan te wijzen. Reclamanten willen dan ook graag dat de onduidelijkheid over de status van het pand en de eventuele belemmeringen die dit oplevert, wordt weggenomen. De heer Koster en mevrouw Van Vulpen stellen zich op het standpunt dat zij nu niet de dupe mogen worden van deze verkeerde voorlichting op basis waarvan zij hun woning hebben gekocht.

- b. De familie Koster heeft op termijn uitbreidingsplannen naar de achterzijde van hun woning. Het bestemmingsplan biedt deze ruimte in het verlengde van het bestaande hoofdgebouw. Het wordt echter wenselijk geacht om aan een zijde deels buiten het bouwvlak te bouwen. De ligging van het vrijstaande (en ook als beeldbepalend aangewezen) bijgebouw maakt het namelijk niet mogelijk om een uitbreiding conform bestemmingsplan te maken zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Daarnaast willen ze het bestaande vrijstaande bijgebouw uitbreiden ten behoeve van hun praktijk aan huis.
- c. Met betrekking tot het voorstel om erfscheidingen in de vorm van beukenhagen in het bestemmingsplan vast te leggen stelt de heer Koster zich op het standpunt dat altijd nadere regels kunnen worden gesteld als onverhoopt kaalslag zou ontstaan. De huidige stand met beukenhagen is geheel op vrijwillige basis tot stand gekomen. Er is dus geen reden voor aanvullende regelgeving in het bestemmingsplan. Een aanvullend vergunningstelsel past bovendien niet in de huidige tijd, een tijd van een terugtrekkende overheid en eigen verantwoordelijkheid.

### *Beoordeling*

- a. Het klopt dat het pand van de familie Koster op dit moment in de procedure is om te worden aangewezen als beeldbepalend pand. Het voornemen om o.a. dit pand aan te wijzen dateert al van de tijd dat het vorige bestemmingsplan is opgesteld in 2002. Daarom zijn alle potentiële panden toen al in het bestemmingsplan opgenomen als beeldbepalend. De daadwerkelijke implementatie is nu opgepakt tegelijkertijd met het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan. Wat betreft de voorlichting aan de publieksbalie kan worden geconcludeerd dat deze niet correct is geweest. Waarschijnlijk is de oorzaak hiervan dat de voorlichting via de gemeentelijke viewer heeft plaatsgevonden, waar de betreffende aanduiding als beeldbepalend niet goed zichtbaar is in tegenstelling tot de papieren plankaart die in dit geval leidend is.
- b. Er kan worden ingestemd met de gevraagde uitbreiding naar de zijgrens mits de uitbreiding voldoende afstand houdt tot het perceel van de burens. Hiervoor wordt de grens van het gebied dat nu is aangewezen als 'erf' aangehouden. Het bouwvlak zal in zijn totaliteit worden opgeschoven. Wat betreft de architectuur van de mogelijke uitbouw is het te zijner tijd aan de aanvrager om met een goed ontwerp te komen. Een eerste ambtelijke inschatting is dat het creëren van een dwarskap op de uitbreiding een lastig verhaal zal worden. Wat betreft de gewenste uitbreiding van het bijgebouw kan worden opgemerkt dat op grond van het bestemmingsplan 85m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mag worden gerealiseerd. Gelet op de omvang van de nu aanwezige bijgebouwen op het perceel biedt dit voldoende ruimte om aan de uitbreidingswens tegemoet te komen.
- c. Wat betreft het vergunningstelsel met betrekking tot de erfscheidingen in de vorm van beukenhagen wordt verwezen naar hetgeen hierover onder punt 3 is opgenomen.

## *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen in die zin dat het bouwvlak wordt aangepast zodat de woning aan de gevraagde zijde kan worden uitgebreid. Daarnaast komt het vergunningstelsel voor erfscheidingen in de vorm van beukenhagen, te vervallen.

## 4.4 [.....]

### *Datum zienswijze*

De schriftelijke zienswijze is ingediend op 2 april 2013 en is mede ondertekend door:

- [.....],
- [.....],
- [.....],
- [.....],
- [.....],
- [.....],
- [.....] en [.....].

### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De heer Laimbock heeft de bewonersavond bezocht waar het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn gepresenteerd. Op basis hiervan concludeert hij dat het geldende bestemmingsplan Hoog Soeren onverminderd van kracht blijft totdat het nieuwe bestemmingsplan, al dan niet met een uitspraak van de Raad van State, in werking is getreden.
- b. Daarnaast concludeert hij dat de bestaande antennemast naast de brandweerkazerne niet in de regels en ook niet op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Op de bewonersavond is door de gemeente bevestigd dat de regeling die in het huidige bestemmingsplan is opgenomen, zowel in de voorschriften als op de plankaart opnieuw in het nieuwe bestemmingsplan wordt opgenomen, zonder uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden.
- c. Volgens het geldende bestemmingsplan wordt het specifieke gebruik van de antennemast beperkt tot:
  1. digitale communicatie,
  2. met een zendvermogen minder dan 200 watt,
  3. dat specifiek gericht is op besloten gebruikersgroepen zoals politie, brandweer en ambulance.
- d. De reclamanten hebben geconstateerd dat de antennemast sinds begin dit jaar gebruikt wordt voor commerciële doeleinden met een zendvermogen van meer dan 1500 watt. Dit is meer dan 7 maal het maximaal toegestane en is in strijd met het geldende bestemmingsplan en reden voor handhaving. Bewoners en buurt- en belangenvereniging zijn hierover niet geïnformeerd.
- e. Naast een verzoek om handhaving wijzen reclamanten op de storende effecten van de betreffende commerciële uitzendingen:
  1. op de C2000 communicatie van de naastgelegen brandweerkazerne,
  2. de schadelijkheid van de straling op naastgelegen werkende brandweermensen en medewerkers van Kroondomeinen,
  3. het schadelijke effect op de gezondheid van nabij wonenden en werkenden, met name op medisch-electronische apparatuur.
- f. Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan wordt verzocht om bewoners van Hoog Soeren ruim vooraf te informeren over veranderingen in het dorp die het leefklimaat aangaan, niet alleen op het gebied van gezondheid.
- g. Tevens wordt verzocht geen activiteiten toe te staan die binnen het bestemmings-

plan die het leefklimaat, inclusief gezondheid, etc. van de bewoners, direct dan wel indirect, benadelen.

- h. Tot slot wordt verzocht om tijdige beschikbaarstelling van het aangepaste definitieve bestemmingsplan inclusief aangepaste plankaart.

#### *Beoordeling*

- a. Het is correct dat het huidige bestemmingsplan zoals dat op 26 september 2002 door de gemeenteraad is vastgesteld, van kracht blijft totdat het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden.
- b. Per abuis is de bestaande antennemast niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Dit zowel wat betreft de plankaart als in de regels. Zoals ook op de bewonersavond is aangegeven wordt hiervoor alsnog een regeling opgenomen. Niet ter discussie staat immers dat de antennemast in het verleden met vergunning is geplaatst. Voor de betreffende antennemast is met gebruikmaking van een vrijstellingsprocedure bouwvergunning verleend, die na uitspraak van de Raad van State onherroepelijk is geworden. Omdat sprake is van een zogenaamd conserverend bestemmingsplan wordt de geldende regeling opnieuw opgenomen. De bouwmogelijkheden worden in het nieuwe bestemmingsplan beperkt tot 36 meter. Dit conform de vergunde situatie. Het wordt niet wenselijk geacht om ruimere gebruiksmogelijkheden op te nemen.
- c. Wat betreft de maximale gebruiksmogelijkheden in het huidige bestemmingsplan kan het volgende worden overwogen. De genoemde criteria zijn afkomstig uit de rapportage "Hoog Soeren, beoordeling van een tweetal projecten in het kader van de Habitatrichtlijn" die als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd. Uit vaste jurisprudentie volgt echter dat voor hetgeen op grond van het bestemmingsplan is toegestaan leidend is, datgene wat op de plankaart is vastgelegd en in de voorschriften is geregeld. Aan de toelichting kunnen geen rechten worden ontleend. De betreffende antennemast is planologisch geborgd binnen de bestemming 'Nutsvoorzieningen. Daarin is bepaald dat binnen de bestemming bouwwerken zijn toegestaan mits de hoogte niet meer bedraagt dan 3,5 meter, mits ze worden opgericht binnen een bouwvlak. De hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter, uitgezonderd antennes en ontluchtingspijpen. Waar op de plankaart een antenne is aangeduid mag een antenne aanwezig zijn van 55,5 meter. Daarnaast is in artikel 4.2 bij de algemene vrijstellingsbevoegdheden een relevante bepaling opgenomen. Daarin is bepaald dat ten aanzien van de voorgescreven hoogte voor antenne-installaties vrijstelling kan worden verleend, voor zover dit nodig is in verband met het beoogde gebruik. In artikel 1.1 in de begripsbepalingen is een definitie opgenomen van een antenne-installatie. *Een ander bouwwerk, bestaande uit een constructie cq. mast voor het door middel van een antenne zenden en/of ontvangen van elektromagnetische golven bij draadloze telegrafie, telefonie, televisie, radio, radar en andere vormen van telecommunicatie.* Uit bovenstaande definitie blijkt dat het gebruik van de betreffende antenne-installatie zich niet alleen hoeft te beperken tot besloten groepen. Reclamant kan dan ook niet worden gevolgd met betrekking tot de afbakening van de maximale gebruiksmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan. Ook is geen begrenzing opgenomen voor wat betreft het maximaal toegestane zendvermogen. Dit valt bovendien buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Hiervoor is aparte wetgeving van toepassing en zijn normen vastgesteld. Het Agentschap Telecom van het Ministerie van het Ministerie van Economische Zaken ziet hierop toe en treedt zonodig handhavend op.
- d. Het klopt dat sinds begin dit jaar een nieuwe antenne in de mast geplaatst is. Hierbij is allereerst het volgende van belang. De gemeente is geen eigenaar van de betreffende mast en heeft in die zin dan ook geen directe invloed op de plaatsing van nieuwe antennes in de mast. De gemeente is niet geïnformeerd door de eigenaar inzake de voorgenomen plaatsing.

Naar aanleiding van de plaatsing is onder andere door reclamant een verzoek om handhaving ingediend. Daarvoor loopt momenteel een apart traject. Zoals hierboven reeds aangegeven wordt in dit bestemmingsplan de geldende regeling voor wat betreft de antennemast overgenomen.

- e. Storing en mogelijke gezondheidsrisico's als gevolg van antenne-installaties vallen buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Hiervoor is aparte wetgeving van toepassing en zijn normen vastgesteld. Het Agentschap Telecom van het Ministerie van Economische Zaken ziet hierop toe en treedt zonodig handhavend op.
- f. Het nieuwe bestemmingsplan voor het dorp Hoog Soeren is, met uitzondering van het toevoegen van parkeerplaatsen en de mogelijkheid voor een speelterrein bij Hotel Hoog Soeren, conserverend van opzet. Dit betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Wanneer zich nieuwe ontwikkelingen voordoen zijn er drie mogelijkheden. Allereerst kan het gaan om omgevingsvergunningvrije activiteiten. In dat geval vindt geen communicatie plaats omdat het een categorie activiteiten betreft waarvan de wetgever heeft bepaald dat daarvoor geen vergunning nodig is. Daarnaast is er een categorie activiteiten waarvoor wel een omgevingsvergunning nodig is maar waarvoor geen bestemmingsplanaanpassing nodig is. Dergelijke aanvragen worden gepubliceerd in het Apeldoorns Stadsblad en deze kunnen worden ingezien. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt, mede gelet op het feit dat het gaat om activiteiten die op grond van het bestemmingsplan zijn toegestaan, bij de burgers. Tot slot is er een categorie activiteiten die omgevingsvergunningplichtig zijn en waarvoor een bestemmingsplanaanpassing noodzakelijk is. Wanneer hiervan sprake is, wordt dit niet alleen gecommuniceerd via het Apeldoorns Stadsblad, ook de direct omwonenden worden schriftelijk op de hoogte gebracht evenals de buurt- en belangenvereniging. Bovendien vindt veelal hieraan gekoppeld een informatie-avond plaats. Bij dergelijke projecten, waarvan de ruimtelijke impact en eventueel invloed op het leefklimaat groter zijn, neemt de gemeente het voortouw bij de informatievoorziening.
- g. Het nieuwe bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De geldende rechten worden gerespecteerd. Enige uitzondering hierop wordt gevormd door de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om extra parkeerplaatsen aan te leggen en de mogelijkheid om een speelvoorziening te creëren bij hotel Hoog Soeren. Daarbij is echter geen sprake van aantasting van het leefklimaat in het dorp.
- h. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad heeft afstemming plaatsgevonden met reclamanten over de wijze waarop de geldende regeling in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen. Op de plankaart wordt een aanduiding opgenomen ter plaatse van de bestaande antennemast en vergunde antennemast. In de regels wordt bepaald dat ter plaatse van de aanduiding een antenne-installatie is toegestaan van 36 meter. Voor wat betreft de toegestane gebruiksmogelijkheden wordt de definitie van antennemast zoals opgenomen in artikel 1.8 aangevuld conform de definitie in het geldende bestemmingsplan.

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

##### *Datum zienswijze*

De schriftelijke zienswijze is ingediend op 5 april 2013

##### *Inhoud van de zienswijze*

De heer Hilhorst is eigenaar van het perceel Hoog Soeren 41. Een deel van het perceel heeft de bestemming 'Wonen'. Een klein deel van zijn perceel, een strook grond aan de westzijde, heeft de bestemming 'Groen'. In deze strook is nu deels een bestaande garage gesitueerd welke in de toekomst vervangen moet worden. De heer Hilhorst wil deze ga-

rage graag situeren naast de bestaande garage volledig binnen de bestemming 'Groen.' Daarnaast wil hij in de toekomst een achter op zijn perceel een tuinhuis bouwen van ca. 30 m<sup>2</sup>. Ook hiervoor is het gewenst dat deze in de betreffende groenstrook wordt gerealiseerd. Gevraagd wordt dan ook om het bestemmingsplan aan te passen zodat de betreffende bouwwerken in de toekomst gerealiseerd kunnen worden.

#### *Beoordeling*

Het wordt niet gewenst geacht de bestemming 'Groen' ter plaatse in zijn geheel om te zetten in een woonbestemming. Er is sprake van een forse groenstrook. Op de plaatsen waar de indiener van de zienswijze bijgebouwen wil realiseren is echter geen sprake van structureel groen. Mits voldoende afstand gehouden wordt tot de zijdelingse perceelsgrens, wordt het ruimtelijk stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht in een ondergeschikt deel van de groenstrook, bijgebouwen te realiseren. Hierbij geldt wel dat de totale oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 85 m<sup>2</sup> mag bedragen.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen. Een deel van de gronden met de bestemming Groen worden binnen de bestemming 'Wonen' ondergebracht en krijgen de aanduiding 'erf'.

## 4.6 [.....]

#### *Datum zienswijze*

De mondelinge zienswijze is ingediend op 28 maart 2013.

#### *Inhoud van de zienswijze*

De heer Oosterbroek heeft bijenkasten in zijn tuin staan. Hij wil hiervoor graag een overkapping realiseren achter in zijn tuin. Deze zou hij bovendien graag willen verlengen met een carport. Hiertoe heeft hij eerder een verzoek ingediend. Deze is echter afgewezen omdat de betreffende strook grond de bestemming 'Houtopstanden met landschaps- of natuurwaarden.' Op grond daarvan kon het gevraagde niet worden vergund. Nu het bestemmingsplan wordt herzien vraagt de heer Oosterbroek om aanpassing zodat hij de gevraagde voorziening wel kan realiseren. Hierbij is het de wens om een overkapping te realiseren over de hele breedte van zijn perceel. Het alternatief is een overkapping alleen voor de bijen met een breedte van 4 meter.

#### *Beoordeling*

In tegenstelling tot het geldende bestemmingsplan waar de betreffende strook de bestemming 'Houtopstanden met landschaps- en/of Natuurwaarden' had, is deze strook in het ontwerpbestemmingsplan binnen de bestemming 'Wonen' gebracht. Dit betekent echter niet dat ter plaatse gebouwd mag worden. Op het betreffende deel van de kavel is namelijk de aanduiding 'tuin' opgenomen. Dit betekent dat slechts andere bouwwerken met een hoogte van 1 meter mogen worden gebouwd.

De vraag is of het ruimtelijk stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt geacht om ter plaatse bijgebouwen te realiseren. Dit is op voorhand niet het geval. Er is bewust voor gekozen de eerste strook grond van het perceel, direct grenzend aan de openbare weg vrij te houden van bebouwing. Dit om de voorkomen dat de bestaande rooilijn die ter plaatse wordt gevormd door naastgelegen nutsgebouw te doorbreken. Dat het perceel ter plaatse wordt afgehecht door een hoge beukenhaag doet hieraan niets af.

Daar komt bij dat er met inachtneming van bovengenoemde rooilijn, voldoende ruimte is om de gevraagde bijgebouwen elders op het perceel te realiseren.

### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

## 4.7 [.....]

### *Datum zienswijze*

De schriftelijke zienswijze is ingediend op 10 januari 2013 tijdens de behandeling van de nota van uitgangspunten voorafgaand aan het bestemmingsplan. Aangegeven is dat de reactie zal worden meegenomen als zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan. Op 9 april 2013 is een aanvullende zienswijze ontvangen.

### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De heer Van Leeuwen is eigenaar van het perceel Hoog Soeren 138. Dit pand is in het huidige bestemmingsplan bestemd als bedrijfswoning bij het naastgelegen hotel Oranjeoord. Verzocht wordt om, met gebruikmaking van de zogenaamde 'Wet Plattelandswoningen' de bedrijfsbestemming om te zetten in een reguliere woonbestemming, dan wel de woning op basis van de 'Leegstandswet' te kunnen verhuren,
- b. Voorafgaand aan de definitieve omzetting naar Wonen, verzoekt de heer Van Leeuwen planologische medewerking te verlenen om het pand te kunnen gebruiken voor kleinschalig onderwijs aan particulieren.

### *Beoordeling*

- a. De wet waaraan de heer Van Leeuwen refereert, betreft de aanpassing van de Wabo en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen. De zogenaamde Wet plattelandswoningen is op 1 januari 2013 in werking getreden. De wet bestaat uit twee onderdelen. Enerzijds maakt de wet mogelijk om voormalige agrarische bedrijfswoningen die bewoond worden door derden, specifiek te bestemmen zonder dat dit milieubelemmeringen oplevert voor het bedrijf dat bij de woning hoorde. Omdat deze wettelijke bepaling zich specifiek richt op *agrarische* bedrijfswoningen en het hier gaat om een bedrijfswoning bij een hotel, biedt de wet op dit onderdeel geen oplossing.

Daarnaast is een bepaling opgenomen in de wet dat bij de bepaling van de milieubeperkingen die een bedrijf heeft niet langer de feitelijke situatie leidend is maar de bestemming. Vertaald naar deze concrete situatie betekent dit dat hotel Oranjeoord, als gevolg van de wetwijziging, niet langer in zijn gebruiksmogelijkheden wordt beperkt wanneer de bedrijfswoning zou worden gebruikt als burgerwoning. Dit omdat immers niet langer de feitelijke situatie leidend is maar de planologische situatie.

De wet geeft op dit tweede onderdeel duidelijkheid voor het hotel. De woning van de heer Van Leeuwen levert geen belemmeringen meer op voor de planologische ruimte van het bedrijf. Ook dit deel van de wet biedt geen oplossing voor het eventueel wijzigen van de bestemming van de bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet immers onderbouwd worden dat dit uitvoerbaar is. Ook na inwerkingtreding van de wet plattelandswoningen is de woning nog gelegen binnen de milieucontour van het naastgelegen hotel. De wet levert dan ook met betrekking tot dit specifieke vraagstuk geen nieuwe omstandigheden op waardoor de bedrijfswoning in het nieuwe bestemmingsplan als reguliere woning kan worden bestemd.

In dit verband is nog het volgende van belang. Tijdens de behandeling van de wet in de tweede kamer is een amendement ingediend om de Wet plattelandswoningen te verruimen van alleen voormalige agrarische bedrijfswoningen naar alle bedrijfswoningen. Bij brief d.d. 6 juni 2012 (IENM/BSK-2012/106924) heeft de minister de kamer

geïnformeerd hierover positief te zijn. In verband met andere wetgeving op het gebied van externe veiligheid was het echter niet mogelijk om dit al in de Wet plattelandswoningen op te nemen. De minister heeft dan ook de toezegging gedaan om de verbreding van de Wet plattelandswoningen te betrekken bij de vormgeving van de Omgevingswet.

De nieuwe omgevingswet kan dan ook een oplossing bieden in dit concrete geval. Het is echter niet mogelijk om hier alvast in onderhavig bestemmingsplan op te anticiperen. Wanneer de genoemde verbreding inderdaad in de Omgevingswet wordt opgenomen kan ons inziens serieus overwogen worden van deze regeling gebruik te maken. Dit zou immers betekenen dat voor de woning een adequate planologische regeling kan worden opgenomen waardoor deze bewoond kan worden zonder dat dit ten koste gaat van de gebruiksmogelijkheden van het naastgelegen hotel.

In ambtelijke gespreken die met de heer Van Leeuwen plaats hebben gevonden is ook de Leegstandswet ter sprake gekomen en de mogelijkheden die dit al dan niet biedt voor tijdelijke verhuur vooruitlopend op een definitieve oplossing. Naast deze wet blijft de Wet ruimtelijke ordening echter onverminderd van kracht. Ook bij verhuur van de woning aan derden is immers sprake van strijd met het bestemmingsplan omdat de woning immers niet wordt gebruikt als bedrijfswoning.

- b. Het is niet mogelijk om een tijdelijke behoefte definitief in dit bestemmingsplan mogelijk te maken. Het bestemmingsplan wordt immers gemaakt voor een periode van 10 jaar.

Bij recht is het mogelijk om (bedrijfs)woningen mede te gebruiken voor een beroep en bedrijf aan huis. Hiervoor is een lijst met toegelaten functies opgenomen bij de regels. Daarnaast zijn in het bestemmingsplan voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan. Allereerst mag niet meer dan 40% van de woning gebruikt worden tot maximaal 50 m<sup>2</sup>. Daarnaast mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer plaatsvinden en mag geen nadelige toename van de parkeerbehoefte plaatsvinden.

Afgezet tegen de functies die bij recht zijn toegestaan bij de woonfunctie (o.a. kap- per aan huis, reparatie ten behoeve van particulieren, (eenmans)kantoren) is bij het gevraagde sprake van een functie waarvan de ruimtelijke effecten groter zijn dan datgene wat op grond van de bedrijvenlijst is toegestaan bij de bedrijfswoning. Dit wordt met name veroorzaakt door de verkeersaantrekkende werking en de toename van de parkeerbehoefte.

Gelet op de brief van de minister in combinatie met het feit dat het hotel niet langer wordt beperkt in zijn gebruiksmogelijkheden is er wel de bereidheid om los van dit bestemmingsplan samen met de heer Van Leeuwen naar andere tijdelijke mogelijkheden te zoeken. Dit bijvoorbeeld door middel van een tijdelijke afwijkingsprocedure. Hierbij moet het dan wel gaan om een functie die qua ruimtelijke effecten vergelijkbaar is met een functie zoals opgenomen in de bedrijvenlijst in bijlage 3 bij de regels.

### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt in dit bestemmingsplan niet tegemoet gekomen.

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

### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 10 april 2013 namens de eigenaren, de heer A. Hartog en mevrouw D. Schutte, van het perceel Hoog Soeren 69-2.

### *Inhoud van de zienswijze*

De eigenaren van de woning hebben concrete uitbreidingsplannen. Hiervoor is een bouwplan in het kader van het vooroverleg ter beoordeling bij de gemeente neergelegd.



Gebleken is dat de maximale inhoud van 600 m<sup>3</sup> die op grond van het bestemmingsplan is toegestaan voor de woning wordt overschreden. Het gevraagde is namelijk 673 m<sup>3</sup>. Daarnaast bevindt de gevraagde uitbreiding zich buiten het bouwvlak dat in het bestemmingsplan is opgenomen. Gevraagd wordt het bestemmingsplan dusdanig aan te passen dat de gevraagde uitbreiding kan worden gerealiseerd.

#### *Beoordeling*

De maximale inhoudsmaat die is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Het betreft een zogenaamd beeldbepalend pand. Dit betekent dat de woning bij recht een inhoud van 400 m<sup>3</sup> mag hebben. Daarnaast is het mogelijk om met gebruikmaking van een binnenplanse afwijking de inhoud te vergroten tot 600 m<sup>3</sup>. Dit binnen het bouwvlak dat in het bestemmingsplan is opgenomen. Afwijken is alleen toegestaan wanneer de in het bestemmingsplan beoogde ruimtelijke structuur, de cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen en het historische bebouwingsbeeld niet onevenredig worden aangetast.

In het geldende bestemmingsplan is voor de woningen al een inhoudsmaat opgenomen van 600 m<sup>3</sup>. Deze maat is destijds bewust gekozen. Enerzijds biedt dit ruimte om woningen in het dorp uit te kunnen breiden. Anderzijds wordt de uitbreidingsruimte wel dusdanig begrensd dat dit niet ten koste gaat van de karakteristiek van de bebouwing. Het wordt dan ook niet wenselijk geacht de maximale inhoud te verruimen. Dat zou bovendien betekenen dat dit generiek voor het hele dorp in het bestemmingsplan opgenomen zou moeten worden.

Daar komt bij dat het huidige bestemmingsplan voldoende mogelijkheden biedt om een uitbreiding bij de betreffende woning te realiseren, binnen de bestemmingsplankaders.

Wat betreft de situering van de gevraagde uitbreiding buiten het bouwvlak, kan het volgende worden overwogen. Het bouwvlak zoals in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen wijkt af van het bouwvlak zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. De gevraagde uitbreiding kan, los van de maximaal toegestane inhoud, binnen het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan worden gerealiseerd. Het bouwvlak zal worden aangepast op het geldende bestemmingsplan.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen. Het bouwvlak wordt aangepast in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan in die zin dat de uitbreidingsruimte die nu ten zuiden van de woning aanwezig is, ten noorden wordt gesitueerd.

## **4.9** [.....]

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 4 april 2013.

#### *Inhoud van de zienswijze*

Het ontwerpbestemmingsplan is zo opgesteld dat het perceel Hoog Soeren 70 geen officiële uitgang meer heeft aan de westzijde van de woning omdat het pad dat tussen de golfbaan en de woning van mevrouw Jonkers gelegen is niet op de plankaart staat aangegeven. Op grond van het bestemmingsplan is het niet meer mogelijk om het pad te benutten.

#### *Beoordeling*

Het betreffende pad loopt langs het perceel van mevrouw Jonkers over de gronden die in eigendom zijn van de golfclub. Het klopt dat het betreffende pad niet als zodanig op de

plankaart van het bestemmingsplan is aangegeven. Ook in het geldende bestemmingsplan is dit het geval en maakt het pad onderdeel uit van de bestemming van het golfterrein. Het bestemmingsplan is op dit punt dan ook niet gewijzigd.

Zowel in het geldende als in het nieuwe bestemmingsplan zijn bestaande ontsluitingswegen en paden binnen de bestemming bij recht toegestaan en hoeft daarvoor geen specifieke regeling te worden opgenomen. Het bestemmingsplan vormt dan ook geen belemmering om het pad te blijven conform huidige situatie.

#### *Conclusie*

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

## **4 Ambtshalve wijzigingen**

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

1. In het kader van de inspraak is een verzoek ingediend voor uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van de uitbreiding van de woning op het perceel Hoog Soeren 8 met 2 meter. Omdat geen ruimtelijk stedenbouwkundige bezwaren hiertegen waren is dit verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Nu initiatiefnemer bezig is met de uitvoering wordt het gewenst geacht om het bouwvlak met 2,5 meter uit te breiden. Omdat het gaat om een verruiming met een halve meter en hiertegen geen ruimtelijk stedenbouwkundige bezwaren bestaan is het bestemmingsplan overeenkomstig aangepast,
2. Door het zuidoostelijke deel van het plangebied loopt een rioolwatertransportleiding. Op verzoek van het Waterschap is deze in het bestemmingsplan vertaald. Concreet betekent dit de dubbelbestemming 'Leiding-riool' is toegevoegd. Hieraan aanvullend is in artikel 26 een vergunningstelsel opgenomen.