



## **Ontwerp bestemmingsplan 'Terwolde 2012'**

### **Zienswijzen- en overlegnotitie**

## **Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Terwolde 2012' heeft gedurende zes weken, van 12 april tot en met 23 mei 2012, ter inzage gelegen. Op 24 april 2012 is een informatieavond gehouden in Brasserie KriebelZ in Terwolde. Deze is door circa 40 personen bezocht.

## **Ingekomen reacties**

Tijdens de bovengenoemde periode zijn 12 reacties ontvangen. Het betreft twee vooroverlegreacties en 10 overige reacties. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en zijn dus ontvankelijk. De zienswijzen en worden hieronder samengevat en beoordeeld.

### **Vooroverleg**

I. Waterschap Veluwe, ingekomen d.d. 23 mei 2012, kenmerk 2012-17095

#### *Reactie:*

- a. Het Waterschap merkt op dat er voor primaire en regionale waterkeringen sprake is van een kernzone op 4 m, een beschermingszone op circa 20 m en een buitenbeschermingszone op 100 m, gemeten vanuit de teen van de waterkering. Verzocht wordt om alleen voor de beschermingszone (circa 20 m uit de teen van de dijk) de bestemming Waterstaat-Waterkering op te nemen. Binnen die zone is de keur van het Waterschap van toepassing.

#### *Beoordeling:*

Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

- b. Verzocht wordt de rioolwatertransportleiding aan de Emstermate aan te geven op de plankaart.

#### *Beoordeling:*

De betreffende rioolwatertransportleiding zal worden opgenomen.

- c. Het Waterschap gaat ervan uit dat de hoeveelheid verhard oppervlak niet zal toenemen bij de nieuwe ontwikkelingen. Mocht dat toch het geval zijn, dan is het Waterschap daar graag tijdig van op de hoogte.

#### *Beoordeling:*

Zoals gebruikelijk wordt het waterschap nauw betrokken bij nieuwe ontwikkelingen. De wateropgave dient immers vanaf het begin een rol te spelen bij de planontwikkeling.

#### *Conclusie:*

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat:

- de bestemming Waterstaat-Waterkering wordt verkleind tot alleen de beschermingszone (circa 20 m uit de teen van de dijk), tevens wordt de naamgeving veranderd in 'Waterstaat';
- de rioolwatertransportleiding op de verbeelding wordt opgenomen.

II. NV Nederlandse Gasunie, ingekomen d.d. 16 mei 2012, kenmerk 2012-16427

*Reactie:*

- a. De Gasunie constateert dat het bedrijf niet betrokken is geweest bij het vooroverleg. Verzocht wordt om de Gasunie er in de toekomst wel bij te betrekken.

*Beoordeling:*

Deze constatering is niet terecht. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 12 april 2012, conform eerdere afspraak, per e-mail bekend gemaakt aan de Gasunie in Deventer.

- b. Verzocht wordt om de regeling voor de aardgastransportleiding aan te vullen met een tweetal bepalingen. De Gasunie heeft een tekstvoorstel bijgevoegd.

*Beoordeling:*

Ingestemd wordt met de toevoeging van een tweetal bepalingen, zoals voorgesteld door de Gasunie.

- c. Voordat overgegaan wordt tot vaststelling wil de Gasunie graag zien hoe de opmerkingen verwerkt zijn.

*Beoordeling:*

In het voorliggende geval wordt de meerwaarde van een dergelijke extra afstemming niet ingezien, aangezien volledig wordt ingestemd met het voorstel van de Gasunie om twee bepalingen toe te voegen.

*Conclusie:*

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat:

- de twee aangeleverde bepalingen worden toegevoegd aan de regels van de dubbelbestemming Leiding - Gas.

## Zienswijzen

1. E-mail ingekomen d.d. 29 april 2012, kenmerk 2012-15064

*Reactie:*

Geconstateerd wordt dat het Beheersplan De Matanze niet juist/compleet is vertaald naar het bestemmingsplan. Zo is de paardenstal niet meegenomen en is een geplande stal niet opgenomen.

*Beoordeling:*

Het was de intentie om het streefbeeld uit het Beheersplan te vertalen naar het bestemmingsplan, maar daarbij is per abuis verzuimd de paardenstal en de toekomstige geplande stal (op het streefbeeld vernoemd dierenverblijf annex hooiopslag) op de verbeelding te zetten. Dat wordt gecorrigeerd. Hierbij zal tevens de bestaande aanduiding voor het te verwijderen bijgebouw van de verbeelding worden gehaald, conform het streefbeeld.

*Conclusie:*

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat:

- op de verbeelding een aanduiding zal worden opgenomen voor de op het streefbeeld aangegeven dierenverblijf annex hooiopslag;

- op de verbeelding de aanduiding bijgebouw ter hoogte van het bestaande gebouw zal worden verwijderd.

## 2. Brief ingekomen d.d. 4 mei 2012, kenmerk 2012-15086

### *Reactie:*

- a. Reclamant is van mening dat in de bekendmaking verzuimd is op te merken dat bouwrechten uit het geldende bestemmingsplan zijn weggenomen. Uit een oogpunt van openheid en transparantie richting burger had dat vermeld moeten worden. Tevens wordt opgemerkt dat dat niet gemotiveerd wordt in de toelichting. Daarbij wordt het ongepast geacht om in deze tijd, waarin de bouw het zwaar te verduren heeft, bouwrechten af te nemen.

### *Beoordeling:*

Bij de bekendmaking is, zoals gebruikelijk, een beeld geschetst van de (belangrijkste) redenen om tot een nieuw bestemmingsplan te komen. Daarbij is een aantal ontwikkelingen specifiek benoemd, maar eveneens is in de publicatie vermeld dat het ook een conserverend bestemmingsplan betreft. Daarbij gaat het ook om het standaardiseren en uniformeren van de regelingen binnen de gemeente en dat kan betekenen dat bouwmogelijkheden uit een geldend plan genuanceerd worden. Uit nader onderzoek is naar voren gekomen dat op één locatie inderdaad verzuimd is een vergunde bouwmogelijkheid voor een woning op te nemen. Dit betrof de vierde (nog niet gerealiseerde) woning op de plek van het voormalige garagebedrijf van Overmeen aan de Dorpsstraat. Voor twee andere locaties (Dorpsstraat 74 en Kolkweg 12) geldt dat, ten gevolge van de nieuwe - gemeentebrede - plansystematiek, mogelijk niet meer kan worden beschikt over de theoretische mogelijkheid uit het bestemmingsplan 'Terwolde 1994' om op het perceel een extra woning te realiseren.

- b. De bestemming Wonen is voor het eigendom van reclamant illusoir gemaakt. De bestaande woning mag blijven, maar er zijn onvoldoende mogelijkheden voor herbouw. De goothoogte mag namelijk maar 2 m bedragen. In het kader van het Bouwbesluit is vervangende nieuwbouw dan redelijkerwijs niet meer mogelijk. In het geldende bestemmingsplan was de maximale goothoogte bepaald op 6,5 m en zijn er dus wel herbouwmogelijkheden.

### *Beoordeling:*

Het betreffende gebouw heeft in de huidige situatie een lage goothoogte. Met de maat van 2 m wordt die ruimtelijke karakteristiek vastgelegd. Anderzijds betreft het een Rijksmonument, op basis waarvan die ruimtelijke karakteristiek reeds beschermd is. Het bestemmingsplan hoeft dat niet nog een keer te doen en kan een meer gangbare goothoogte van 6,5 m hanteren. De verbeelding zal op dit punt worden aangepast.

- c. De dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering gaat eveneens ten koste van de bouwmogelijkheden. Weliswaar kan bij een omgevingsvergunning daarvan afgeweken worden, mits het niet strijdig is met de belangen van de waterkering. Het staat niet vast of het college daaraan medewerking zal verlenen. Bovendien biedt die dubbelbestemming de mogelijkheid om een dijkverzwaring of -verlegging door te voeren zonder dat daarover enige discussie mogelijk is. Daarmee is de onderhavige woning feitelijk wegbestemd. Bovendien sluit de voorgestelde planologische regeling niet aan bij de regelgeving van het Waterschap, zoals verwoord in het Keur Waterschap Veluwe 2009. Daarin is een onderscheid aangebracht naar een kernzone, een beschermingszone en een buitenbeschermingszone. De kernzone en daarmee de waterkering zelf, is buiten het plan gelegen, zodat de bestemming Waterstaat-Waterkering ook om die reden

niet juist is. Het onderhavige woonperceel bevindt zich geheel binnen de buitenbeschermingszone (en niet binnen de kernzone en beschermingszone), waar geen vergunningplicht bestaat op grond van de Keur.

*Beoordeling:*

De dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering gaat niet per definitie ten koste van bouwmogelijkheden. Het is slechts een waarborg dat bij elke bouwactiviteit in voldoende mate rekening wordt gehouden met de belangen vanuit de waterkerende functie van de dijk. Overigens is uit de overlegreactie van het Waterschap Veluwe, duidelijk geworden dat uitsluitend de beschermingszone (circa 20 m uit de teen van de waterkering) op de verbeelding dient te worden opgenomen in plaats van de buitenbeschermingszone van 100 m. De grens van de bestemming Waterstaat-Waterkering wordt hierop aangepast. Daarmee vervallen ook eventuele beperkingen op het onderhavige perceel. Tevens wordt de naamgeving aangepast naar 'Waterstaat'.

- d. Reclamant is het niet eens met het feit dat naast een omgevingsvergunning ook een vergunning van het Waterschap vereist is. Het komt reclamant beter voor als de gemeente geen eigenstandige verbodsbepalingen mag opnemen ter behartiging van waterstaatsbelangen.

*Beoordeling:*

Het Waterschap heeft als waterkeringsbeheerder de taak de waterkering te beschermen en te onderhouden. In dat kader heeft het Waterschap de bevoegdheid de Keur op te stellen, waar kan worden bepaald dat voor activiteiten bij de waterkering en daarbij behorende zone een watervergunning is vereist. Het Waterschap toetst de watervergunning aan het waterstaatkundig belang. Daarnaast heeft de gemeente de taak regels op te stellen ten behoeve van het belang van een goede ruimtelijke ordening. In dat kader heeft de gemeente het bouwen bij recht uitsluitend voorbehouden aan bouwwerken ten dienste van de waterkering. Via afwijking is het mogelijk om bouwwerken voor de andere bestemmingen te bouwen. Bouwen mag niet strijdig zijn met de belangen van de waterkering. Om te bepalen of er strijd ontstaat met de bouwactiviteit, dient de waterbeheerder te worden gehoord.

- e. Overige gebouwen, zoals bijgebouwen, mogen uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd worden. In de begripsbepaling is vastgelegd wat onder de voorgevel moet worden volstaan, maar dan bevinden alle bijgebouwen zich tussen het hoofdgebouw en de weg, wat in strijd is met het bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan was dat opgelost met maatwerk, maar dat is thans niet het geval. Bepleit wordt om de regeling zodanig aan te passen dat de overige gebouwen behouden blijven. Reclamant verzoekt tevens om de aanduidingen voor 'tuin' en 'erf' aan te passen. Nu is een deel als 'tuin' aangemerkt, terwijl dat deel nagenoeg volledig verhard is en in gebruik is als parkeerterrein en ontsluiting voor gebouwen. Bovendien staat daar een gebouw dat met vergunning tot stand is gebracht. Dat gebouw dient volgens de jurisprudentie positief bestemd te worden. Ook vanuit de ruimtelijke karakteristiek van het perceel is een andere indeling van de aanduidingen voor 'tuin' en 'erf' gewenst, waarbij opgemerkt wordt dat er ook al beperkingen uitgaan vanuit de erfdienstbaarheid op het perceel.

*Beoordeling:*

De mogelijkheden voor overige gebouwen op het perceel zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Tevens zijn de begrenzingen voor de aanduidingen 'tuin' en 'erf' gebaseerd op het geldende plan. Gezien de daarna gerealiseerde bijgebouwen aan de oostzijde van het perceel, zal de aanduiding 'tuin' hier iets terug gelegd worden, zodat de bijgebouwen binnen de aanduiding 'erf' vallen.

- f. De toegestane oppervlakte aan bijgebouwen is aanzienlijk teruggebracht. Het staat in geen verhouding tot wat op aangrenzende percelen en elders wordt toegestaan. Daarbij is door de aanduidingen voor 'tuin' en 'erf' sprake van een onnodige detaillering. Bovendien wordt het nut van dat onderscheid aangetast door het vergunningsvrij bouwen, op grond waarvan er ook binnen de aanduiding 'tuin' gebouwd wordt. Verder is de maat van maximaal 50 m<sup>2</sup> te beperkend en wordt een maat van 150 m<sup>2</sup> gevraagd. Het geldende bestemmingsplan had wel ruimere mogelijkheden en hield rekening met de omvang van een perceel. Nu is er sprake van willekeur, doordat op het aangrenzende perceel 200 m<sup>2</sup> en op De Matanze 100 m<sup>2</sup> is toegelaten.

*Beoordeling:*

Voor wat betreft de toegestane oppervlakte wordt aangesloten bij wat in algemene zin binnen de gemeente Voorst wordt toegelaten. Er zijn geen aanleidingen om daarvan in het voorliggende geval af te wijken. Daarbij dient te worden opgemerkt dat, als er in de huidige situatie reeds meer oppervlakte aanwezig is, dat op basis van de Vervangende bouwregel (artikel 23 lid 1) is toegestaan.

- g. De bestemming 'Agrarisch' dekt niet de lading. Het gebruik van de betreffende gronden is meer gericht op het in stand houden van landschappelijke kwaliteiten. Zoals ook elders toegepast, onder andere bij De Matanze, lijkt een bestemming 'Wonen' met een aanduiding 'tuin' meer op zijn plaats.

*Beoordeling:*

De bestemming Agrarisch voorziet ook in de instandhouding van landschappelijke waarden. Hiertoe is, ook op de direct aangrenzende gronden, de aanduiding 'landschapswaarden' opgenomen. De situatie is evenwel niet in vergelijking met die van De Matanze, waar sprake is van een historische buitenplaats. Daar is de huidige regeling vertaald naar de nieuwe plansystematiek, binnen de mogelijkheden van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP).

- h. In het huidige bestemmingsplan is binnen de agrarische bestemming een vrijstelling opgenomen voor semi-agrarische gebouwtjes. In de regels van de bestemming 'Agrarisch' is een dergelijke regeling niet opgenomen. Dat kan grond zijn voor een mogelijke planschadevergoeding. Anderzijds, als de bestemming wordt aangepast, zoals hiervoor omschreven, dan is het vervallen van de vrijstellingsmogelijkheid aanvaardbaar.

*Beoordeling:*

In het onderhavige bestemmingsplan mag in beginsel binnen de agrarische bestemming geen bebouwing worden opgericht (dit met uitzondering van een gebouw dat samenhangt met het beheerplan voor De Matanze). Die benadering geldt ook binnen het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

- i. Binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn voor diverse werkzaamheden omgevingsvergunningen nodig en dat is niet gerechtvaardigd. Het past niet binnen het streven van de raad naar deregulering. Daarbij gaat het in het geval van reclamant om werkzaamheden die een gevolg zijn van de eigen inspanningen om het terrein meer landschappelijke kwaliteiten te geven (herstel van een kolk, hagen, hoogstamboomgaard e.d.). Ook beleidsmatig is op dit punt sprake van weinig consistentie, nu er een vergunning nodig is voor het verwijderen van beplanting, terwijl in het huidige plan juist die openheid bepleit werd.

*Beoordeling:*

Het is gebruikelijk dat er in het agrarische gebied met landschapswaarden een omgevingsvergunning vereist is voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden. Daarbij is ook

vermeld in welke gevallen een dergelijke omgevingsvergunning niet nodig is, bijvoorbeeld als het om normaal onderhoud, gebruik en beheer gaat. Daarmee legt het in vele gevallen geen belemmeringen op, maar is er een afwegingsmoment op het moment dat het om ingrijpende werken of werkzaamheden gaat. Daarmee worden de landschappelijke kwaliteiten van het gebied bewaakt.

- j. De toegestane hoogte voor erfscheidingen binnen de bestemming 'Agrarisch' wordt als te beperkt ervaren. Die mag maximaal 1 m bedragen, terwijl het huidige bestemmingsplan 2 m toestond. Bepleit wordt om die maat te blijven hanteren. Daarbij wordt gewezen op de bestaande afrastering voor het hertenpark van De Matanze die ook 2 m bedraagt, aangezien 1 m daarvoor veel te laag is.

*Beoordeling:*

Voor wat betreft de hoogte van erfscheidingen is aangesloten bij de binnen de gemeente gehanteerde maatvoeringen. Deze gaat uit van een hoogte van 1 m. Gezien de specifieke situatie voor het hertenpark en een benodigde erfscheidingshoogte van 2 m, zal hiervoor de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hertenpark' op de verbeelding worden opgenomen en zal in de regels de maximale hoogte van 2 m worden vastgelegd.

- k. Het beheersplan De Matanze is verankerd in het bestemmingsplan, maar niet duidelijk is hoe zich dat verhoudt tot het principe van toelatingsplanologie. Niet duidelijk is hoe bewerkstelligd is dat beheersmaatregelen uitgevoerd worden. Bovendien worden tegenstrijdigheden geconstateerd tussen de toelichting en de verbeelding, ten aanzien van de situering en oppervlakte van de beoogde veestalling/hooiopslag. Uit een oogpunt van rechtszekerheid zal duidelijkheid gegeven moeten worden welke situatie juist is.

*Beoordeling:*

Het is juist dat een bestemmingsplan toelatingsplanologie betreft. Er kan dus niet worden afgedwongen dat iets tot stand wordt gebracht; het brengt slechts de ruimtelijke kaders daarvoor aan. Eventuele tegenstrijdigheden zullen worden aangepast, zodanig dat recht gedaan wordt aan het Beheerplan De Matanze.

*Conclusie:*

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat:

- de bestemming Waterstaat-Waterkering wordt verkleind tot alleen de beschermingszone (circa 20 m uit de teen van de dijk), tevens wordt de naamgeving veranderd in 'Waterstaat';
- de standaard maat van 6,5/9 m voor goot- en bouwhoogte zal worden gehanteerd voor het hoofdgebouw op het perceel Bandijk 33;
- voor het oostelijk deel van het perceel van Bandijk 33 ter plaatse van de bestaande bijgebouwen in plaats van de aanduiding 'tuin', de aanduiding 'erf' zal worden gelegd;
- binnen de aanduiding 'tuin' zal worden geregeld dat vanaf 3 m achter de voorgevellijn de maximale hoogte voor erfafscheidingen maximaal 2 m mag bedragen
- Voor het hertenpark, behorende bij de Matanze zal de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hertenpark' op de verbeelding worden opgenomen waarbij in de regels een maximale erfafscheidingshoogte van 2 m worden toegestaan.

### 3. Brief ingekomen d.d. 16 mei 2012, kenmerk 2012-16423

#### *Reactie:*

- a. Voor het perceel Deventerweg 5 is een algemene bestemming Detailhandel opgenomen. Het huidige bedrijf is acceptabel, maar de vrees bestaat dat zich er een ander bedrijf vestigt, zoals een bouwmarkt, met een verkeersaantrekkende werking, ruimere openingstijden en overlast die hiermee gepaard kan gaan. Verzocht wordt om de bestemming slechts voor de huidige gebruiker van toepassing te verklaren.

#### *Beoordeling:*

Een bestemmingsplan regelt in algemene zin de toelaatbaarheid van een functie en legt geen persoonsgebonden situatie vast. Overigens bestaat er altijd de kans dat een andere ondernemer gebruik maakt van de geboden planologische ruimte. Ook kan bij de huidige gebruiker, door een veranderende bedrijfsvoering, de mate van overlast in de loop van de tijd veranderen. Steeds zal er in het kader van de milieuwet- en regelgeving en de APV op worden toegezien dat de overlast voor de omgeving beperkt blijft. Bovendien worden de uiterlijke kenmerken van de bebouwing en reclame-uitingen geregeld in de welstandsnota en in de reclameverordening.

- b. De unieke schoonheid van het gebied, met de Bandijk, de uiterwaarden en de historische buitenplaats De Matanze, wordt ernstig geschaad door bedrijven met de bestemming Detailhandel. Om die reden dient, indien het huidige bedrijf zou vertrekken, bij de nieuwe bestemming rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische en landschappelijke waarden in het gebied, waar immers veel is geïnvesteerd is.

#### *Beoordeling:*

Het betreft hier evenwel een bestaande en legaal tot stand gekomen situatie en die wordt planologisch-juridisch vastgelegd. Het bestemmingsplan is in hoofdzaak immers conserverend van aard. Aan de bestaande situatie kunnen rechten worden ontleend en die worden in het voorliggende bestemmingsplan gerespecteerd. Daarbij zal er in het kader van een milieuvergunning en de APV op worden toegezien dat de overlast voor de omgeving beperkt blijft. De uiterlijke kenmerken van de bebouwing en reclame-uitingen worden geregeld in de welstandsnota en in de reclameverordening. Afwaardering van de detailhandelfunctie leidt bovendien tot planschade, die voor rekening van de gemeente - en dus de gemeenschap - komt.

#### *Conclusie:*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 4. Brief ingekomen d.d. 15 mei 2012, kenmerk 2012-16428

#### *Reactie:*

De zienswijze richt zich tegen de wijzigingsbevoegdheid, zoals omschreven in artikel 11.3:

- a. De toegestane hoogte van de woningen aan leuwanland (10 m) is niet in overeenstemming met de laagbouw van de seniorenwoningen aan leuwanland en de hoogte van de woningen aan De Kosterij. Het vrije uitzicht wordt hierdoor beperkt.



*Beoordeling:*

Er wordt voor wat betreft de bebouwingstypologie aangesloten bij de omliggende bebouwing. Dat uit zich in de toegelaten goothoogte (3 m) die aansluit bij de bestaande goothoogten van bebouwing aan leuwanland en De Kosterij.

- b. De minimale afstand van de hoofdgebouwen tot de bestemming Wonen zou aan alle zijden 15 m moeten zijn. In het voorstel komt het nieuwe en hogere hoofdgebouw erg dicht bij de woningen aan De Kosterij.

*Beoordeling:*

Die afstandsmaat is bedoeld om op het te herontwikkelen terrein een zekere luchtigheid veilig te stellen, waarbij de nieuwe school en de nieuwe woningen niet te dicht opeen worden geplaatst. In de richting van de omgeving is juist aangegeven dat de hogere bebouwing uitsluitend centraal op het terrein is toegelaten, om de belangen vanuit de bestaande bebouwing te respecteren. De wijzigingsbevoegdheid voorziet reeds daarin, ter verduidelijking zal aan het artikel 11 lid 3.c.7. het woordje 'nieuw' voor hoofdgebouwen worden toegevoegd.

- c. Ook voor bijgebouwen zou een minimale afstand van 15 m tot de bestemming Wonen gehanteerd moeten worden. Bovendien geldt in de huidige situatie een bouwhoogte van 3 m, terwijl in het nieuwe bestemmingsplan een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 5 m is opgenomen. Niet duidelijk is waarom dat is veranderd.

*Beoordeling:*

Voor bijgebouwen is een dergelijke afstandsmaat niet vereist, omdat het immers om relatief kleinschalige bebouwing gaat. Bovendien kan bebouwing van die maat veelal ook omgevingsvergunningvrij gerealiseerd worden op korte afstand tot aangrenzende percelen.

- d. Op de schets van het uitwerkingsgebied staat een langzaam verkeersroute tussen De Kosterij en leuwanland. Momenteel is De Kosterij een doodlopende straat met weinig tot geen verkeer en dat dient zo te blijven.

*Beoordeling:*

Het is niet de intentie om een andere verkeersfunctie aan het betreffende straatje toe te kennen; dat is ook als zodanig in de wijzigingsregels opgenomen. Wel kan een langzaamverkeersverbinding tot stand gebracht worden, mede ten dienste van de nieuwe woningen. Een langzaamverkeersverbinding is gelet op de diversiteit aan functionaliteit binnen het nieuwe gebouw geen overbodige luxe. Deze diversiteit vraagt om een gebouw met meerdere in-/uitgangen voor scheiding van stromen van mensen om opeenhoping te voorkomen. Dat laatste zou namelijk de overzichtelijkheid en daarmee de veiligheid van de gebruikers bij betreden en verlaten van het gebouw geen goed doen.

- e. Onduidelijk is welke regelgeving, o.a. ten aanzien van geluid, relevant is. Er wordt niet verwezen naar het beleid ten aanzien van openings- en sluitingstijden van maatschappelijke functies.

*Beoordeling:*

De wet- en regelgeving die in het kader van het bestemmingsplan, uit oogpunt van ruimtelijke ordening, van toepassing is, wordt vermeld in de regels. Dit wordt tevens nader belicht in de toelichting. Daarnaast worden ook aspecten buiten het kader van een bestemmingsplan geregeld. Daarbij kan gedacht worden aan sectorale milieu- en waterwetgeving, de Algemene Plaatselijke Verordening en de Winkeltijdenwet waarin openings- en sluitingstijden geregeld worden.

- f. Met het oog op de leefbaarheid in de straat wordt een uitgang van de school/het schoolplein aan De Kosterij afgewezen. De huidige uitgang aan De Kosterij houdt met name verband met de schoolwoning aan die straat, maar er wordt van uitgegaan dat die schoolwoning een normale woonbestemming gaat krijgen, waarna die uitgang niet meer nodig is. Ook de doorgang vanuit de kinderopvang in het Dorpshuis, een tijdelijke maatregel, dient in de nieuwe situatie opgeheven te worden in verband met verkeersveiligheid.

*Beoordeling:*

De plaats van uitgangen e.d. is een aspect dat bij de nadere planvorming aan de orde komt. Vanuit de interne organisatie van de verschillende functies op het terrein en rekening houdend met eisen die daar bijvoorbeeld vanuit de brandweer aan gesteld worden, wordt dan bekeken hoe een en ander gaat functioneren. Uiteraard wordt dan rekening gehouden met de belangen vanuit de omwonenden. Op het moment dat de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, zal dat inzichtelijk gemaakt worden.

*Conclusie:*

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat:

- in de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming Maatschappelijk, aan het artikel 11 lid 3.c.7. het woordje ‘nieuwe’ voor hoofdgebouwen zal worden toegevoegd.

5. E-mail ingekomen d.d. 21 mei 2012, kenmerk 2012-16911

*Reactie:*

- a. Reclamant gaat er vanuit dat de opstallen die geheel of gedeeltelijk verloren gaan door een calamiteit, herbouwd mogen worden op de huidige plek en met de huidige maten. De regels vanuit de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering lijken daar mee in tegenspraak (bouwhoogte maximaal 3,5 m).

*Beoordeling:*

Herbouw op dezelfde plek en met dezelfde maatvoeringen is na calamiteiten te allen tijde mogelijk, ongeacht de bepalingen in die dubbelbestemming. Overigens is uit de overlegreactie van het Waterschap Veluwe, duidelijk geworden dat uitsluitend de beschermingszone (circa 20 m uit de teen van de waterkering) op de verbeelding dient te worden opgenomen in plaats van de buitenbeschermingszone van 100 m. De grens van de bestemming Waterstaat-Waterkering wordt hierop aangepast. Daarmee vervallen ook eventuele beperkingen op het onderhavige perceel. Tevens wordt de naamgeving veranderd in ‘Waterstaat’.

- b. Bij aankoop en verbouwing van de grote monumentale boerderij is rekening gehouden met een toekomstige splitsing in meerdere woningen. Het lijkt niet logisch om dat via een wijziging van het bestemmingsplan te beperken. Het niet kunnen splitsen vormt een aanzienlijke waardevermindering.

*Beoordeling:*

Uitgegaan wordt van het bestaande aantal woningen per bouwperceel, waarbij uitgegaan dient te worden van de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Echter, in sommige gevallen kan het zijn dat hierdoor de instandhouding van de woning in gevaar dreigt te komen. Zodoende zal als afwijking van de bouwregels binnen de bestemming Wonen worden opgenomen dat voor de instandhouding van de woning het huisvesten van meerdere huishoudens, onder voorwaarden, mogelijk is.

- c. Volgens het waterschap zijn boringen (voor een warmtepomp) buiten de 20 m zone van de IJsseldijk zonder vergunning toegelaten. Niet begrepen wordt waarom de gemeente dit nu inperkt, nu er binnen een zone van 100 m niet geboord mag worden.

*Beoordeling:*

Zie beantwoording onder a.

- d. Er wordt gewerkt aan een erfinrichtingsplan, waarbij het logisch lijkt om de functieaanduiding 'tuin' om te zetten in 'erf'. Dit mede om een hek te kunnen plaatsen voor het houden van kippen.

*Beoordeling:*

De aanduidingen 'erf' en 'tuin' zijn opgenomen conform het huidige gebruik. De regeling binnen de aanduiding 'tuin' zal echter iets verruimd worden. Extra geregeld zal worden dat binnen de aanduiding 'tuin' vanaf 3 m achter de voorgevellijn de maximale hoogte voor erfafscheidingen maximaal 2 m mag bedragen.

- e. Het pad naar de Dorpsstraat is een eigen weg. Verzocht wordt om deze te laten vallen onder de bestemming Wonen.

*Beoordeling:*

Dit pad is in het geldende bestemmingsplan ook bestemd voor wegen. Het voorliggende bestemmingsplan heeft deze bestemming overgenomen. Er wordt geen aanleiding gezien om dit aan te passen.

*Conclusie:*

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat:

- binnen de bestemming 'Wonen' zal als afwijking van de bouwregels worden opgenomen dat voor de instandhouding van de woning het huisvesten van meerdere huishoudens, onder voorwaarden, mogelijk is;
- binnen de aanduiding 'tuin' zal worden geregeld dat vanaf 3 m achter de voorgevellijn de maximale hoogte voor erfafscheidingen maximaal 2 m mag bedragen.

6. Brief ingekomen d.d. 21 mei 2012, kenmerk 2012-16946

*Reactie:*

- a. De beukenhagen bij de school worden door de bewoners als structureel groen gezien, maar dat is niet terug te zien in het bestemmingsplan. Ook is niet duidelijk wat met 'overige, andere bouwwerken' binnen de bestemming Groen wordt bedoeld.

*Beoordeling:*

De betreffende haag is wel een markant en waardevol groenelement, maar het heeft volgens de gemeente niet de status van structureel groen. Bij de opzet van de nieuwe bebouwing zal zorgvuldig worden afgewogen hoe met de bestaande groenelementen in het gebied moet worden omgegaan. Waar mogelijk worden deze ingepast, al kan er vanuit de nieuwe gebruiksmogelijkheden wel enige verandering worden aangebracht.

- b. Niet duidelijk is waar verkeers- en verblijfsverbindingen zijn gepland binnen Maatschappelijk.

*Beoordeling:*

Er zijn nog geen verkeers- en verblijfsvoorzieningen gepland. De betreffende voorzieningen maken onderdeel uit van de maatschappelijke bestemming, waarbinnen naast de maatschappelijke voorzieningen tevens groen, tuinen, erven, paden, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en speelvoorzieningen toegelaten zijn. Dat betreft voorzieningen die nodig kunnen zijn voor het functioneren van de maatschappelijke voorziening. Zo valt het speelterrein van de school onder de noemer 'verkeers- en verblijfsvoorzieningen'.

Daarnaast is 'Verkeer - Verblijfsgebied' genoemd in de wijzigingsbevoegdheid, zodat er de ruimte is om die verkeers- en verblijfsvoorzieningen in het gebied te realiseren. Daar is nu nog geen vastomlijnd plan voor bekend, dat wordt in samenhang met de nieuwe ontwikkelingen bezien.

- c. Er is verwarring ontstaan over de verschillende maten binnen de bestemming Maatschappelijk en de wijzigingsbevoegdheid. Dat kan er toe leiden dat een gebouw van 10 bij 50 m en 10 m hoog kan ontstaan en dat is bezwaarlijk. Reclamant is van mening dat een nieuw schoolgebouw ook binnen de bestaande begrenzings van goothoogte 5 m en bouwhoogte 9 m gerealiseerd kan worden. Daarbij wordt de aansluiting van de nieuwe goothoogte van 8 m op de bestaande bouwhoogte van 8 m als tegenstrijdig ervaren. Niet ingezien wordt wat de toegevoegde waarde is van een overkapping van 2 m op een school van 8 m.

*Beoordeling:*

Op het onderhavige gebied zijn verschillende maatvoeringen van toepassing. Er zijn maten binnen de bestemming Maatschappelijk die horen bij de bestaande bebouwing en die afgeleid zijn van het geldende bestemmingsplan (9 m bouwhoogte). Daarnaast zijn maatvoeringen van toepassing op de beoogde nieuwe situatie. In die nieuwe situatie zijn andere maten toegelaten dan in de huidige situatie, om ruimte te bieden om het beoogde programma te realiseren (plaatselijk 10 m bouwhoogte).

- d. Niet duidelijk is wat met 'overige gebouwen' wordt bedoeld. Bovendien is in de bestaande situatie de bouwhoogte 3 m, terwijl de goothoogte nu op 3 m is gesteld.

*Beoordeling:*

In de begripsbepalingen (artikel 1) is verwoord wat onder 'overige bebouwing' moet worden verstaan. Overigens sluit dat aan bij de terminologie uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De maatvoering ervan is afgestemd op wat in algemene zin binnen de gemeente Voorst wordt toegelaten. Daarbij is er rekening mee gehouden dat inmiddels ook bebouwing omgevingsvergunningvrij mogelijk is.

- e. De bouwhoogte van speeltoestellen mag maximaal 4,5 m bedragen, deze hoogte wordt als gevaarlijk ervaren.

*Beoordeling:*

Er is voor speeltoestellen binnen de gemeente een maatvoering afgesproken, waarbinnen de gangbare speeltoestellen gerealiseerd kunnen worden. Daarbij is het geen verplichting om de speeltoestellen die (maximale) maat te geven. Uiteraard zal per type speeltoestel worden bezien wat de geëigende hoogtemaat moet zijn, ook rekening houdend met het aspect veiligheid.

- f. De toegestane hoogte van de woningen aan leuwanland (10 m) is niet in overeenstemming met de laagbouw en het straatbeeld van de seniorenwoningen aan leuwanland en De Kosterij. Het vrije uitzicht wordt hierdoor beperkt.

*Beoordeling:*

Er wordt voor wat betreft de bebouwingstypologie aangesloten bij de omliggende bebouwing. Dat uit zich in de toegelaten goothoogte (3 m) die aansluit bij de bestaande goothoogten van bebouwing aan leuwanland en De Kosterij.

- g. De minimale afstand van de hoofdgebouwen tot de bestemming Wonen zou aan alle zijden 15 m moeten zijn. In het voorstel komt het nieuwe hoofdgebouw te dicht bij de woningen aan De Kosterij, waardoor het woongenot wordt beperkt vanwege inkijk en privacy. Ook heeft het gevolgen voor de zonne-energieplannen van reclamant.

*Beoordeling:*

Die afstandsmaat is bedoeld om op het te herontwikkelen terrein een zekere luchtigheid veilig te stellen, waarbij de nieuwe school en de nieuwe woningen niet te dicht opeen worden geplaatst. In de richting van de omgeving is juist aangegeven dat de hogere bebouwing uitsluitend centraal op het terrein is toegelaten, om de belangen vanuit de bestaande bebouwing te respecteren. De wijzigingsbevoegdheid voorziet reeds in een afstand van 15 m tussen het hoofdgebouw en tot de bestemming wonen. Ter verduidelijking zal aan het artikel 11 lid 3.c.7. het woordje 'nieuwe' voor hoofdgebouwen worden toegevoegd.

- h. Ook voor bijgebouwen zou een minimale afstand van 15 m tot de bestemming Wonen gehanteerd moeten worden.

*Beoordeling:*

Voor bijgebouwen is een dergelijke afstandsmaat niet vereist, omdat het immers om relatief kleinschalige bebouwing gaat. Bovendien kan bebouwing van die maat veelal ook omgevingsvergunningvrij gerealiseerd worden op korte afstand tot aangrenzende percelen.

- i. Op de schets van het uitwerkingsgebied staat een langzaam verkeersroute tussen De Kosterij en leuwanland. Momenteel is De Kosterij een doodlopende straat met weinig tot geen verkeer met een verblijfsfunctie en dat dient zo te blijven.

*Beoordeling:*

Het is niet de intentie om een andere verkeersfunctie aan het betreffende straatje toe te kennen; dat is ook als zodanig in de wijzigingsregels opgenomen. Wel kan een langzaamverkeersverbinding tot stand gebracht worden, mede ten dienste van de nieuwe woningen. Een langzaamverkeersverbinding is gelet op de diversiteit aan functionaliteit binnen het nieuwe gebouw geen overbodige luxe. Deze diversiteit vraagt om een gebouw met meerdere in-/uitgangen voor scheiding van stromen van mensen om opeenhoping te voorkomen. Dat laatste zou namelijk de overzichtelijkheid en daarmee de veiligheid van de gebruikers bij betreden en verlaten van het gebouw geen goed doen.

- j. Onduidelijk is welke regelgeving, o.a. ten aanzien van geluid, relevant is. Er wordt niet verwezen naar het beleid ten aanzien van openings- en sluitingstijden van maatschappelijke functies.

*Beoordeling:*

De wet- en regelgeving die in het kader van het bestemmingsplan, uit oogpunt van ruimtelijke ordening, van toepassing is, wordt vermeld in de regels. Dit wordt tevens nader belicht in de toelichting. Daarnaast worden ook aspecten buiten het kader van een bestemmingsplan geregeld. Daarbij kan gedacht worden

aan sectorale milieu- en waterwetgeving, de Algemene Plaatselijke Verordening en de Winkeltijdenwet waarin openings- en sluitingstijden geregeld worden.

- k. Met het oog op de leefbaarheid in de straat wordt een uitgang van de school/het schoolplein aan De Kosterij afgewezen. De huidige uitgang aan De Kosterij houdt met name verband met de schoolwoning aan die straat, maar er wordt van uitgegaan dat die schoolwoning een normale woonbestemming gaat krijgen, waarna die uitgang niet meer nodig is. Ook de doorgang vanuit de kinderopvang in het Dorpshuis, een tijdelijke maatregel, dient in de nieuwe situatie opgeheven te worden in verband met verkeersveiligheid.

*Beoordeling:*

De plaats van uitgangen e.d. is een aspect dat bij de nadere planvorming aan de orde komt. Vanuit de interne organisatie van de verschillende functies op het terrein en rekening houdend met eisen die daar bijvoorbeeld vanuit de brandweer aan gesteld worden, wordt dan bekeken hoe een en ander gaat functioneren. Uiteraard wordt dan rekening gehouden met de belangen vanuit de omwonenden. Op het moment dat de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, zal dat inzichtelijk gemaakt worden.

- l. Er zijn vijf bestaande parkeerplaatsen aanwezig aan De Kosterij die op kosten van de bewoners van het project De Kosterij zijn aangelegd. Reclamant wil deze plaatsen op de kaart terugzien, met de verzekering dat deze plaatsen blijven bestaan.

*Beoordeling:*

De parkeerplaatsen zijn opgenomen binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. Deze bestemming valt buiten de wijzigingsbevoegdheid.

- m. De toekomstige bestemming van de 'schoolwoning' is onduidelijk.

*Beoordeling:*

De schoolwoning valt binnen de bestemming Wonen en is specifiek aangeduid als schoolwoning. Deze bestemming is niet meegenomen binnen het wijzigingsgebied.

- n. Er wordt een kanttekening geplaatst bij het aantal woningen.

*Beoordeling:*

Een opzet met ten hoogste zeven woningen sluit prima aan bij de ruimtelijke kenmerken van het gebied. Daarmee wordt het bebouwingspatroon aan leuwanland voortgezet. Er wordt geen specifieke ruimte voor groen vrijgehouden, omdat er in de directe omgeving reeds een ruime hoeveelheid groenvoorzieningen aanwezig is.

- o. Nu alleen de breedte van een hoofdgebouw is bepaald en geen oppervlakte, kan reclamant zich geen voorstelling maken van de oppervlakte van de gevels.

*Beoordeling:*

De oppervlakte van de gevels is momenteel nog niet geheel duidelijk, bij de uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid zal een verdere uitwerking worden gemaakt. Dit is momenteel nog niet nodig.

*Conclusie:*

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat:

- aan artikel 11 lid 3.c.7. het woordje 'nieuwe' voor hoofdgebouwen zal worden toegevoegd.

7. Brief ingekomen d.d. 22 mei 2012, kenmerk 2012-17097

*Reactie:*

- a. Verzocht wordt om de percelen Deventerweg 2 en 4 als onderdeel binnen de Historische Buitenplaats De Matanze in het bestemmingsplan vast te leggen.

*Beoordeling:*

De betreffende boerderij behoort tot de historische buitenplaats De Matanze en is als zodanig ook onderdeel van het Rijksmonument 'complex historische buitenplaats' De Matanze. Om die reden worden de onderhavige percelen ook voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Landgoed'.

- b. De grenzen van tuin en erf zijn niet juist aangegeven. Zo is de ruimte voor 'erf' in werkelijkheid groter dan opgenomen op de plankaart. Bovendien zijn diverse bestaande bijgebouwen niet op de ondergrond weergegeven.

*Beoordeling:*

Het bestemmingsplan moet recht doen aan de bestaande (legale) situatie. De begrenzing wordt daar, waar nodig, op aangepast. Dit houdt in dat de erfaanduiding zal worden verruimd.

- c. Verzocht wordt om de beide huisnummers van Deventerweg 2 en 4 te handhaven.

*Beoordeling:*

Een bestemmingsplan spreekt zich niet uit over de huisnummering. In formele zin kan opgemerkt worden dat de huisnummers weergegeven worden op de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN), maar deze maakt geen onderdeel uit van het juridische plan.

- d. De waterkeringszone is te ruim ingetekend. Verzocht wordt om dat aan te passen op de kaart en in de regels. Er wordt dan ook van uitgegaan dat de beperkende regels niet langer van toepassing zijn. Bovendien wordt opgemerkt dat blijkbaar geen contact is geweest met het waterschap Veluwe, terwijl dat wettelijk verplicht is.

*Beoordeling:*

Uit de overlegreactie van het Waterschap Veluwe is duidelijk geworden dat uitsluitend de beschermingszone (circa 20 m uit de teen van de waterkering) op de verbeelding dient te worden opgenomen in plaats van de buitenbeschermingszone van 100 m. De grens van de bestemming Waterstaat-Waterkering wordt hierop aangepast. Daarmee vervallen ook eventuele beperkingen op het onderhavige perceel. Tevens wordt de naamgeving aangepast naar 'Waterstaat'.

- e. Indien het huidige detailhandelsbedrijf Deventerweg 5 zou vertrekken, dient bij de nieuwe bestemming rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. De schoonheid en de cultuurhistorische waarden van de Bandijk, de beide blokhuizen op de Bandijk en de historische buitenplaats De Matanze, worden geschaad door de bestemming Detailhandel. Het huidige bedrijf is acceptabel ten aanzien van de openingstijden, publiek, onderhoud en rust en de uitstekende gebruikers, maar detailhandel op deze mooie plek is niet vanzelfsprekend.

*Beoordeling:*

Een bestemmingsplan regelt in algemene zin de toelaatbaarheid van een functie en legt geen persoonsgebonden situatie vast. Overigens bestaat er altijd de kans dat een andere ondernemer gebruik

maakt van de geboden planologische ruimte. Ook kan bij de huidige gebruiker, door een veranderende bedrijfsvoering, de mate van overlast in de loop van de tijd veranderen. Steeds zal er in het kader van de milieuwet- en regelgeving en de APV op worden toegezien dat de overlast voor de omgeving beperkt blijft. Bovendien worden de uiterlijke kenmerken van de bebouwing en reclame-uitingen geregeld in de welstandsnota en in de reclameverordening.

*Conclusie:*

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat;

- de percelen Deventerweg 2 en 4 worden voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde - Landgoed’;
- de erfaanduiding voor de Deventerweg 2 zal worden verruimd conform de legale situatie.

8. Brief ingekomen d.d. 22 mei 2012, kenmerk 2012-17140

*Reactie:*

- a. Tuin en bebouwing van het perceel van reclamant zijn niet juist weergegeven. Een deel van het woonhuis staat daarbij op gronden met een agrarische bestemming.

*Beoordeling:*

Deze constatering is correct. De situatie zal overeenkomstig de bestaande toestand worden opgenomen. Dit houdt in dat de woonbestemming en het bouwvlak iets naar achter worden verruimd. Tevens zal het bijgebouw aan de voorzijde aangeduid worden en zal er een erf- en tuinaanduiding voor het perceel worden opgenomen.

- b. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan rekening te houden met het feit dat een voorlopige koopovereenkomst bestaat ten aanzien van een perceel aansluitend aan perceel nummer D2503. Verzocht wordt hieraan de bestemming Tuin toe te kennen.

*Beoordeling:*

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard. In het huidige bestemmingsplan heeft het betreffende perceel een agrarische bestemming, deze is in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Een aankoop van een perceel heeft geen invloed op het veranderen van een bestemming.

*Conclusie:*

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat:

- de woonbestemming aan de Dorpsstraat 3 en het bouwvlak iets naar achter worden verruimd, het bijgebouw aan de voorzijde wordt aangeduid en een erf- en tuinaanduiding worden opgenomen.

9. Brief ingekomen d.d. 23 mei 2012, kenmerk 2012-17278

*Reactie:*

- a. Binnen het wijzigingsgebied mogen zeven woningen gebouwd worden, maar dat is een te hoge bebouwingsdichtheid die niet past bij het dorp. Naar de mening van reclamant is 5 het maximum, zodat er ruimte blijft voor groen.



*Beoordeling:*

Een opzet met ten hoogste zeven woningen sluit prima aan bij de ruimtelijke kenmerken van het gebied. Daarmee wordt het bebouwingspatroon aan leuwanland voortgezet. Er wordt geen specifieke ruimte voor groen vrijgehouden, omdat er in de directe omgeving reeds een ruime hoeveelheid groenvoorzieningen aanwezig is.

- b. De toegestane hoogte van de woningen aan leuwanland (10 m) is niet in overeenstemming met de laagbouw van de seniorenwoningen aan leuwanland en de hoogte van de woningen aan De Kosterij. Het vrije uitzicht wordt hierdoor beperkt. Bepleit wordt om een bouwhoogte van 7 m te hanteren.

*Beoordeling:*

Er wordt voor wat betreft de bebouwingstypologie aangesloten bij de omliggende bebouwing. Dat uit zich in de toegelaten goothoogte (3 m) die aansluit bij de bestaande goothoogten van bebouwing aan leuwanland en De Kosterij.

- c. De minimale afstand van de hoofdgebouwen tot de bestemming Wonen zou aan alle zijden 15 m moeten zijn. In het voorstel komt het nieuwe en hogere hoofdgebouw erg dicht bij de woningen aan De Kosterij, wat ten koste gaat van het woongenot en de privacy.

*Beoordeling:*

Die afstandsmaat is bedoeld om op het te herontwikkelen terrein een zekere luchtigheid veilig te stellen, waarbij de nieuwe school en de nieuwe woningen niet te dicht opeen worden geplaatst. In de richting van de omgeving is juist aangegeven dat de hogere bebouwing uitsluitend centraal op het terrein is toegelaten, om de belangen vanuit de bestaande bebouwing te respecteren. De wijzigingsbevoegdheid voorziet reeds in een afstand van 15 m tussen het hoofdgebouw en tot de bestemming wonen. Ter verduidelijking zal aan het artikel 11 lid 3.c.7. het woordje 'nieuwe' voor hoofdgebouwen worden toegevoegd.

- d. Ook voor bijgebouwen zou een minimale afstand van 15 m tot de bestemming Wonen gehanteerd moeten worden. Bovendien geldt in de huidige situatie een bouwhoogte van 3 m, terwijl in het nieuwe bestemmingsplan een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 5 m is opgenomen. Niet duidelijk is waarom dat is veranderd.

*Beoordeling:*

Voor bijgebouwen is een dergelijke afstandsmaat niet vereist, omdat het immers om relatief kleinschalige bebouwing gaat. Bovendien kan bebouwing van die maat veelal ook omgevingsvergunningsvrij gerealiseerd worden op korte afstand tot aangrenzende percelen.

- e. De Kosterij is een doodlopende straat met weinig tot geen verkeer en dat dient zo te blijven. Wat reclamant betreft komt er ook geen voetgangersverbinding tussen leuwanland en De Kosterij. Er is al een dergelijke verbinding en dat is voldoende.

*Beoordeling:*

Het is niet de intentie om een andere verkeersfunctie aan het betreffende straatje toe te kennen; dat is ook als zodanig in de wijzigingsregels opgenomen. Wel kan een langzaamverkeersverbinding tot stand gebracht worden, mede ten dienste van de nieuwe woningen. Een langzaamverkeersverbinding is gelet op de diversiteit aan functionaliteit binnen het nieuwe gebouw geen overbodige luxe. Deze diversiteit vraagt om een gebouw met meerdere in-/uitgangen voor scheiding van stromen van mensen om opeenhoping te

voorkomen. Dat laatste zou namelijk de overzichtelijkheid en daarmee de veiligheid van de gebruikers bij betreden en verlaten van het gebouw geen goed doen.

- f. Onduidelijk is welke regelgeving, o.a. ten aanzien van geluid, relevant is. Er wordt niet verwezen naar het beleid ten aanzien van openings- en sluitingstijden van maatschappelijke functies.

*Beoordeling:*

De wet- en regelgeving die in het kader van het bestemmingsplan, uit oogpunt van ruimtelijke ordening, van toepassing is, wordt vermeld in de regels. Dit wordt tevens nader belicht in de toelichting. Daarnaast worden ook aspecten buiten het kader van een bestemmingsplan geregeld. Daarbij kan gedacht worden aan sectorale milieu- en waterwetgeving, de Algemene Plaatselijke Verordening en de Winkeltijdenwet waarin openings- en sluitingstijden geregeld worden.

- g. Met het oog op de leefbaarheid in de straat wordt een uitgang van de school/het schoolplein aan De Kosterij afgewezen. De huidige uitgang aan De Kosterij houdt met name verband met de schoolwoning aan die straat, maar er wordt van uitgegaan dat die schoolwoning een normale woonbestemming gaat krijgen, waarna die uitgang niet meer nodig is. Ook de doorgang vanuit de kinderopvang in het Dorpshuis, een tijdelijke maatregel, dient in de nieuwe situatie opgeheven te worden in verband met verkeersveiligheid.

*Beoordeling:*

De plaats van uitgangen e.d. is een aspect dat bij de nadere planvorming aan de orde komt. Vanuit de interne organisatie van de verschillende functies op het terrein en rekening houdend met eisen die daar bijvoorbeeld vanuit de brandweer aan gesteld worden, wordt dan bekeken hoe een en ander gaat functioneren. Uiteraard wordt dan rekening gehouden met de belangen vanuit de omwonenden. Op het moment dat de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, zal dat inzichtelijk gemaakt worden.

- h. Verzocht wordt om de grote bomen die in het gebied staan te behouden. Dat betreft de bomen achter het Dorpshuis en de bomen naast het kleuterplein aan leuwland.

*Beoordeling:*

Bij de opzet van de nieuwe bebouwing zal zorgvuldig worden afgewogen hoe met de bestaande groenelementen in het gebied moet worden omgegaan. Waar mogelijk, worden deze ingepast, dat geldt in ieder geval voor de bomen aan de kant van de Vaassenseweg.

*Conclusie:*

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat:

- aan artikel 11 lid 3.c.7. het woordje ‘nieuwe’ voor hoofdgebouwen zal worden toegevoegd.

10. Brief ingekomen d.d. 24 mei 2012, kenmerk 2012-17415 (per mail binnengekomen op 23 mei 2012)

*Reactie:*

- a. Verzocht wordt om naast de mogelijkheden voor mantelzorg in bestaande bebouwing ook mogelijkheden te bieden voor mantelzorg buiten de bestaande bebouwing.

*Beoordeling:*

Mantelzorg wordt via de Algemene afwijkingsregels mogelijk gemaakt in het plangebied. De woning, maar ook eventuele overige gebouwen, mag daarvoor gebruikt worden. Er wordt in de regeling niet gesproken van 'bestaande bebouwing'.

- b. In het geldende bestemmingsplan is 65 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan, terwijl dat in het ontwerpbestemmingsplan is beperkt tot 50 m<sup>2</sup>.

*Beoordeling:*

Voor wat betreft de toegestane oppervlakte wordt aangesloten bij wat in algemene zin binnen de gemeente Voorst wordt toegelaten. Er zijn geen aanleidingen om daarvan in het voorliggende geval af te wijken. Daarbij dient te worden opgemerkt dat, als er in de huidige situatie reeds meer bebouwde oppervlakte aanwezig is, dit op basis van de Vervangende bouwregel (artikel 23 lid 1) toegestaan is.

- c. Het wordt als vreemd ervaren dat er een vast aantal vierkante meters wordt gesteld voor bebouwing. Er werd maatwerk verwacht, waarbij voor de bebouwing wordt uitgegaan van een percentage van het perceel.

*Beoordeling:*

In de bestemmingsregeling is sprake van een maximaal bebouwingspercentage (50%), gekoppeld aan een absoluut maximum (50 m<sup>2</sup>). Daarmee is maatwerk mogelijk en wordt met name bij kleine percelen voorkomen dat een perceel volledig wordt bebouwd. Het biedt evenwel geen ruimte om op grotere percelen meer bebouwing toe te staan, maar dat is een bewuste keuze binnen de gemeente Voorst.

- d. Er zijn mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen, maar dat geldt niet voor monumenten. Gelet op de monumentenstatus en de perceelsgrootte, geeft de voorgestelde 50 m<sup>2</sup> een gevoel van onrechtvaardigheid.

*Beoordeling:*

De regeling inzake vergunningsvrij bouwen is een regeling afkomstig van de nationale wetgever. In het Besluit omgevingsrecht is bepaald dat het bouwen van bijbehorende bouwwerken in, aan, op of bij beschermde monumenten niet is toegestaan. Het bestemmingsplan kan deze regeling niet buiten toepassing verklaren.

*Conclusie:*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.