



ELSPEET DORP 2011

Geanonimiseerde versie inspraaknota met ambtshalve wijzigingen die zijn afgestemd op ontwerpbestemmingsplan
5 maart 2013

BIJ.01556

	Naam indiener	Inspraakreactie	Reactie van de gemeente
1.	Nunspeterweg 23 Elspeet	<p>a. Er staat op het perceel een huisje dat al meer dan 28 jaar permanent bewoond is, maar niet als zodanig is bestemd. Het bouwwerk is in het verleden als aanleunwoning samen met de hoofdwoning gekocht. Het bouwwerk heeft het huisnummer 23a en er wordt al jarenlang belasting voor betaald.</p> <p>b. Verzocht wordt het huisje positief te bestemmen</p>	<p>a. Uit dossieronderzoek is gebleken dat op 31 juli 1947 vergunning is verleend voor het bouwen van een schuur. Er is echter geen vergunning verleend om het te verbouwen tot (recreatie)woning. Het bijbehorend bouwwerk wordt volgens de GBA sinds 14 maart 2000 permanent bewoond, <i>doch staat op dit moment leeg</i>. Het bijbehorend bouwwerk staat buiten het zogenaamde woningvlak. Buiten dit vlak zijn woningen niet toegestaan, zodat het niet mogelijk is de situatie op grond van het geldende bestemmingsplan alsnog met vergunning te legaliseren. Omdat de woonruimte in afwijking van de verleende bouwvergunning gerealiseerd is, wordt deze door het overgangsrecht niet gelegaliseerd. Dit betekent dat in beginsel alsnog handhavend tegen de illegale situatie moet worden opgetreden.</p> <p>b. Het toekennen van een positieve bestemming in het nieuwe bestemmingsplan is naar onze mening alleen aanvaardbaar als dit zou passen in het ruimtelijk beleid van de gemeente, waarbij in de concrete situatie kan worden voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Met dit laatste wordt bedoeld dat uit de relevante onderzoeken moet blijken dat de gewenste bestemming ter plekke ook daadwerkelijk realiseerbaar is.</p> <p>Het bestemmen van het bijbehorend bouwwerk tot woning in het nieuwe bestemmingsplan is in strijd met het ruimtelijk beleid van de gemeente. Ter plaatse bevinden zich overwegend vrijstaande woningen met de daarbij behorende bijgebouwen op ruime kavels. Door oorspronkelijke bijgebouwen tot woning te bestemmen, ontstaat een onaanvaardbare aantasting van de ruimtelijke structuur, omdat daardoor woningen op achtererven ontstaan buiten de rooilijnen. Door het toevoegen van nieuwe woningen zal verder extra behoefte aan bijgebouwen ontstaan, wat tot een onacceptabele verdichting leidt.</p> <p>Verder is het toekennen van een woonbestemming in strijd</p>

			<p>met de uitgangspunten van het Kwalitatief Woningbouwprogramma. Op grond van het geldend beleid (bijv. voor functieverandering) en de vigerende en in procedure zijnde bestemmingsplannen wordt immers al volledig voorzien in de planologische ruimte die nodig is om de benodigde woningen te kunnen realiseren.</p> <p>geen reden tot aanpassen voorontwerp</p>
2.	Uddelerweg 46, Elspeet	<p>a. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel een bedrijfsbestemming, met de daaraan verbonden gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden.</p> <p>b. Op het perceel wordt een bouwbedrijf geëxploiteerd, waarbij ook sprake is van buitenopslag in het kader van deze bedrijfsvoering.</p> <p>Om het bedrijf ook feitelijk te kunnen exploiteren, zijn er in het verleden ook bouwvergunningen verleend ten behoeve van de bebouwing. De meest recente bouwvergunning uit 2005 had betrekking op een bedrijfsloods met een oppervlakte van ruim 260m²</p>	<p>a. Op grond van het vigerende bestemmingsplan Elspeet dorp 2000 - Herziening artikel 30 WRO, zoals dat op 18 december 2003 door de gemeenteraad is vastgesteld, heeft de betreffende locatie de bestemming "Bedrijven – bouwbedrijf".</p> <p>b. Tijdens een controlebezoek door de afdeling Milieu is op 29 april 2005 al gebleken dat er geen sprake is van een bouwbedrijf. In het bedrijfspand waren voornamelijk bouwmaterialen opgeslagen en lichte machines en gereedschappen aanwezig. Destijds is geconcludeerd dat er slechts sprake was van een klussenbedrijf en niet van een bouw- of aannemersbedrijf, omdat de bewerking van de opgeslagen bouwmaterialen niet op locatie Uddelerweg 46 maar op de bouwplaats plaatsvonden. Geconcludeerd werd dat de huidige bedrijfsactiviteiten op het perceel in deze omvang niet worden genoemd in het inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet milieubeheer, waardoor ook niet aan de daarmee gemoeide inrichtingseisen behoefde te worden voldaan.</p> <p>De conclusies die tijdens het controlebezoek zijn getrokken zijn per brief van 9 mei 2005 aan betrokkene meegedeeld. Daarbij is aangegeven dat – als de bestaande activiteiten worden uitgebreid of veranderd, hiervoor wel een milieuvergunning of milieumelding noodzakelijk is. Sindsdien is door inspreker nooit een nieuwe milieumelding gedaan of een verzoek om vergunning ingediend. Ook is naderhand tijdens gehouden controles niet gebleken van een verandering in de bedrijfsvoering. Geconcludeerd wordt daarom dat de in 2003 gelegde bestemming niet</p>

		<p>c. In het Voorontwerp-bestemmingsplan is een woonbestemming aan het perceel toegedacht, waardoor de bedrijfsactiviteiten niet (meer) toegestaan zouden zijn en de bebouwingsmogelijkheden zouden worden beperkt</p> <p>d. De exploitant heeft geen enkel voornemen zijn bouwbedrijf te beëindigen. Ook heeft hij geen voornemen de bebouwing op zijn terrein (er is meer aanwezig dan de genoemde 260 m²) terug te brengen tot de in het voorontwerp genoemde 60 m².</p> <p>Het wegbestemmen van bestaand gebruik en of bestaande bebouwing is alleen toegestaan indien de alsdan kennelijke situatie ook binnen de komende planperiode zal worden gerealiseerd. Exploitant heeft dat voornemen niet en naar mag worden aangenomen de gemeente ook niet.</p> <p>e. In het recente verleden heeft de exploitant wel een voorstel gedaan dat erop neerkwam dat beëindiging van de bedrijfsvoering bespreekbaar was mits er voldoende zou worden gecompenseerd. Een en ander zou kunnen door het leggen van een extra woonvlak op zijn terrein. De gemeente heeft te kennen gegeven daaraan geen medewerking te willen verlenen.</p> <p>Verzocht wordt daarom de huidige bestemming op te</p>	<p>verwezenlijkt is.</p> <p>c. Gelet op het feit dat de bedrijfsbestemming binnen de planperiode niet is verwezenlijkt en op het feit dat ten noorden van het betrokken perceel inmiddels een uitwerkingsplan onherroepelijk is geworden voor de realisering van woningbouw, (waartegen betrokkene aanvankelijk beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft ingesteld, doch dit beroepschrift naderhand weer heeft ingetrokken nadat hij een planschadeovereenkomst met de bouwer van de bedoelde woningen was aangegaan) is het uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening gewenst een woonbestemming aan het betreffende perceel toe te kennen.</p> <p>d. In de redactie van de planregels is ten onrechte voorbij gegaan aan het feit dat in sommige gevallen een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken legaal aanwezig is dan het maximum dat in de regels is genoemd. Het is niet de bedoeling een gedeelte van de legaal aanwezige bebouwing onder het overgangsrecht te brengen.</p> <p>Daarom zullen de planregels zodanig worden aangepast dat de bestaande (d.w.z. bestaand en legaal aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan) bebouwing positief bestemd worden.</p> <p>e. Het voorstel van inspreker zoals verwoord in de brief van de juridisch adviseur van exploitant van 23 november 2010 kwam erop neer dat de gemeente medewerking zou moeten verlenen aan het legaliseren van de zonder vergunning gebouwde houten woning op het erf van inspreker en dat in de zich daar bevindende schuur twee appartementen gerealiseerd zouden mogen worden. De gemeente heeft daaraan geen medewerking willen verlenen omdat dit in strijd was met het gemeentelijk woonbeleid (KWP).</p> <p>Het alleen positief bestemmen van het klussenbedrijf, waarbij</p>
--	--	---	--

		<p>nemen in het nog vast te stellen bestemmingsplan. In de aanvullende brief van 24 mei 2012 is evenwel aangegeven dat het voor inspreker ook bespreekbaar is als de bedrijfsbestemming verdwijnt, mits hij het klussenbedrijf wel mag voortzetten en de zonder vergunning gebouwde houten woning een woonbestemming krijgt.</p> <p>f. Exploitant vraagt tevens aandacht voor de voorgenomen woonbestemmingen t.b.v. de nummers 40, 42 en 44. Er dient een bestemming te worden gelegd die zijn bedrijfsvoering niet zal schaden.</p>	<p>op de locatie alleen maar opslag van gereedschappen en materialen plaatsvindt en de bouwactiviteiten elders plaatsvinden, is uit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk. Daarmee wordt tevens bereikt dat betrokkene op de locatie met deze activiteiten in zijn levensonderhoud kan voorzien. Dit kan met een specifieke aanduiding binnen de woonbestemming geregeld worden. Het positief bestemmen van de zonder vergunning gebouwde houten woning is echter in strijd met het gemeentelijk woonbeleid (KWP).</p> <p>f. Verwezen wordt naar het gestelde onder de punten 3,4 en 25. Het voornemen bestaat de bedrijfsbestemming tevens van deze percelen af te halen.</p> <p>Het voorontwerp zodanig aanpassen dat voor het klussenbedrijf een specifieke aanduiding aan de woonbestemming wordt toegevoegd en de bestaande (dwz legaal aanwezige) bijbehorende bouwwerken positief bestemmen.</p>
<p>3.</p>	<p>Uddelerweg 40 Elspeek</p>	<p>a. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel een bedrijfsbestemming met de daaraan verbonden gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden.</p> <p>b. In het voorontwerp-bestemmingsplan is een woonbestemming aan het perceel toegedacht, waardoor de bedrijfsactiviteiten niet (meer) toegestaan zouden zijn en de bebouwingsmogelijkheden zouden worden beperkt</p>	<p>a. Op grond van het vigerende bestemmingsplan Elspeek dorp 2000, zoals dat op 29 juni 2000 door de gemeenteraad is vastgesteld, heeft de betreffende locatie de bestemming "Bedrijven – houtverwerkingsbedrijf".</p> <p>b. Gelet op het feit dat ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten ontplooid worden en op het feit dat ten noorden van het betrokken perceel inmiddels een uitwerkingsplan onherroepelijk is geworden voor de realisering van woningbouw, (waartegen inspreker aanvankelijk beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft ingesteld, doch naderhand dit beroepschrift weer heeft ingetrokken nadat hij een planschadeovereenkomst met de bouwer van de achterliggende woningen was aangegaan) is het uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening gewenst een woonbestemming aan het betreffende perceel toe te kennen.</p>

		<p>c. Een omzetting van de bedrijfsbestemming naar de woonbestemming betekent een forse waardevermindering van het in eigendom zijnde perceel, omdat de waarde in hoge mate ontleend wordt aan de huidige gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden.</p> <p>d. Gelet op het conserverend karakter plan wordt voorgesteld de huidige bestemming te continueren.</p>	<p>c. Uit een opgestelde planschaderisico-analyse is gebleken dat van waardevermindering van het perceel geen sprake zal zijn als de bestemming gewijzigd wordt zoals in het voorontwerp is aangegeven, zodat dit de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.</p> <p>d. verwezen wordt naar het gestelde onder b.</p> <p>alleen punt b (positief bestemmen bestaande bijbehorende bouwwerken) is reden voor aanpassing voorontwerp</p>
4.	Uddelerweg 44 Elspeet	<p>a. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel een bedrijfsbestemming met de daaraan verbonden gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden.</p> <p>Betrokkene is van oordeel dat er vooralsnog geen reden is de thans vigerende bestemming ook niet opnieuw in het bestemmingsplan op te nemen.</p> <p>b. Indien er daadwerkelijk voor gekozen wordt een woonbestemming aan het perceel toe te kennen zal dit betekenen dat een relatief groot deel van de met vergunning gebouwde bebouwing onder de werking van het overgangsrecht zal komen te vallen, omdat bij een woning maximaal 60 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig mag zijn.</p>	<p>a. Op grond van het vigerende bestemmingsplan Elspeet dorp 2000 Herziening artikel 30 WRO, zoals dat op 18 december 2003 door de gemeenteraad is vastgesteld, heeft de betreffende locatie de bestemming "Bedrijven – bouwbedrijf".</p> <p>Uit meerdere bezoeken ter plaatse is gebleken dat er geen bouwbedrijf geëxploiteerd wordt. Een milieuvergunning is niet verleend en een milieumelding is ook niet gedaan</p> <p>Gelet op het feit dat de bedrijfsbestemming binnen de planperiode niet is verwezenlijkt en op het feit dat ten noorden van het betrokken perceel inmiddels een uitwerkingsplan onherroepelijk is geworden voor de realisering van woningbouw is het uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening gewenst een woonbestemming aan het betreffende perceel toe te kennen.</p> <p>b. verwezen wordt naar punt 2d</p> <p>alleen punt b is een reden voor aanpassing van het voorontwerp</p>

		<p>Verzocht wordt het bestemmingsplan zodanig in te richten dat recht wordt gedaan aan de gewenste en feitelijke situatie.</p>	
5.	Apeldoornseweg 7	<p>a. Gevraagd wordt het bestemmingsplan zodanig vast te stellen dat het thans nog onbebouwd zijnde perceelsgedeelte ten noorden van het pand Apeldoornseweg 7 kan worden bebouwd.</p>	<p>a. Voor het betreffende bouwperceel geldt op grond van het vigerend bestemmingsplan een maximaal bebouwingspercentage van 80%. Uit onderzoek is gebleken dat de bouwperceel ruim 306 m² groot is en dat derhalve 245 m² aan bebouwing gerealiseerd mag worden. Dit betekent dat de bestaande bebouwing op grond van het bestemmingsplan nog met 40 m² mag worden uitgebreid, waardoor de gewenste uitbreiding aan de achterzijde van de bestaande bebouwing kan plaatsvinden.</p> <p>Voor een nog verdere uitbreiding is de gevraagde verhoging van het bebouwingspercentage nodig. Dit kan niet plaatsvinden zonder een goede ruimtelijke onderbouwing waarbij in ieder geval aandacht geschonken moet worden aan het parkeren. Ook zal in dat geval een overeenkomst inzake verhaal van planschade gesloten moeten worden.</p> <p>a.1 Zoals in de door de raad vastgestelde beleidsnotitie is aangegeven is het “meeliften” in het actualisatieplan van nieuwe ontwikkelingen op zich wel mogelijk, mits dit niet tot vertragingen in het planproces leidt en de aanvrager zelf tijdig zorgt voor een ruimtelijke onderbouwing van zijn verzoek met de daarbij behorende onderzoeken. Daartoe dient de complete ruimtelijke onderbouwing met relevante onderzoeken een maand voorafgaand aan de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan aan ons college te worden voorgelegd.</p> <p>Voor het meeliften worden kosten in rekening gebracht die op basis van een gespecificeerde kostenbegroting vooraf in rekening worden gebracht. De kosten zijn afhankelijk van de omvang van de te verrichten werkzaamheden.</p>

		<p>b. Op grond van het vigerend bestemmingsplan mag met de vestiging van een dienstverlenend bedrijf een woning op het perceelsgedeelte aanwezig zijn. Verzocht wordt het bestemmingsplan zodanig vast te stellen dat de huidige mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan worden gehandhaafd.</p> <p>c. Verzocht wordt het bestemmingsplan zodanig vast te stellen dat de Brink als parkeer gelegenheid behouden blijft</p>	<p>Ook moet een overeenkomst worden gesloten waarin wordt geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de aanvrager komt.</p> <p>b. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn de drie bouwpercelen die in het vigerend bestemmingsplan Elspeet-dorp op de percelen Apeldoornseweg 3,3a, 5, 7 en 7a zijn gelegd, abusievelijk samengevoegd tot 1 bouwvlak, waardoor de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de betreffende percelen nadelig beïnvloed worden. Het ontwerp zal zodanig worden bijgesteld dat drie bouwvlakken worden opgenomen overeenkomstig de bouwpercelen die in het vigerend bestemmingsplan zijn opgenomen, waarbij wordt bepaald dat per bouwvlak één woning gerealiseerd mag worden (zie tekening 14).</p> <p>c. In de plantoelichting wordt in hoofdstuk III ingegaan op het bestaande ruimtelijk beleid zoals dat in diverse documenten is vastgelegd. Op pagina 20 van de plantoelichting wordt een deel van de integrale toekomstvisie Nunspeet 2015 geciteerd. Daarin is aangegeven dat het de bedoeling is om de Brink autoluw te maken. Daarbij is een directe relatie gelegd met de realisering van een nieuwe rondweg rond de zuidwest zijde van Elspeet. Nu geen sprake meer is van de realisering van de rondweg rond het vierde kwadrant in Elspeet is de tekst in de IRTV op dit punt achterhaald. De tekst van de plantoelichting zal op dit punt worden verduidelijkt.</p> <p>De inspraakreactie geeft voor wat betreft de punten b en c aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp</p>
6.	Nachtegaalweg 49/49a	<p>a. Op het kadastrale perceel G 5250 bevinden zich de twee woningen Nachtegaalweg 49 en 49a. Daarnaast is tot 124,55 m² aan bijgebouwen aanwezig. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan mag 1 woning en 60 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn.</p>	<p>a. Uit dossieronderzoek is het volgende gebleken. Op het perceel is in de jaren 80 door de rechtsvoorganger van de huidige eigenaar met bouwvergunning de nieuwe woning (nr. 49) gebouwd. Deze is gebouwd ter vervanging van de al aanwezige noodwoning (49a). Voor deze noodwoning is geen bouwvergunning verleend. Aan het bouwen van de</p>

		<p>Daardoor zou het pand Nachtegaalweg 49a en een fors deel van de aanwezige bijgebouwen onder de werking van het overgangsrecht worden gebracht.</p>	<p>nieuwe woning is destijds de voorwaarde verbonden dat de noodwoning moet worden verbouwd tot bijgebouw (garage). Deze voorwaarde is echter niet aan de bouwvergunning verbonden maar is destijds in een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd.</p> <p>De noodwoning wordt in ieder geval sinds 2001 bewoond en is nog steeds als zodanig in gebruik. Inspreker is in 1998 eigenaar van beide panden worden. Er heeft dus geen kadastrale afsplitsing plaatsgevonden.</p> <p>De noodwoning is vanwege de bouw van de nieuwe woning nr. 49 bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2000 planologisch gezien wegbestemd. Daarover is destijds geen zienswijze ingediend.</p> <p>Omdat het pand 49a zonder vergunning is gerealiseerd, wordt deze door het bouwovergangsrecht niet gelegaliseerd. Dit betekent tevens dat aan de vraag of het feitelijk gebruik van het pand onder het gebruiksovergangsrecht valt, niet meer wordt toegekomen.</p> <p>Hieruit volgt dat in beginsel alsnog handhavend tegen de illegale situatie moet worden opgetreden.</p> <p>a1 Voor de feitelijke mogelijkheden om via een last onder dwangsom of met toepassing van bestuursdwang handhavend op te treden, speelt een rol dat de rechtsvoorganger van inspreker zonder vergunning heeft gebouwd en er vóór 2007 eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden.</p> <p>Sinds de wijziging van de Woningwet op 1 april 2007 is het namelijk niet alleen verboden te bouwen zonder of in afwijking van een vergunning maar is het tevens verboden een bouwwerk of deel daarvan dat is gebouwd zonder vergunning <i>in stand te laten</i>. Sinds de wetwijziging van 2007 wordt van de verkoper verlangd dat hij de koper informeert over het al dan niet verkregen zijn van een</p>
--	--	---	--

		<p>b. Gevraagd wordt de woning 49a thans positief te bestemmen. Eventueel zou dan een afwijkende maatvoering kunnen worden gehanteerd conform de regeling als gekozen voor het buitengebied.</p>	<p>bouwvergunning met betrekking tot het verkochte. Dat geldt dan niet alleen voor het hoofdgebouw maar ook voor zaken als later toegevoegde aan-, uit- en bijgebouwen, voorzover voor deze bouwwerken een vergunningplicht gold. Andersom geldt voor de koper een onderzoeksplicht of voor de bestaande bouwwerken een vergunning is verleend.</p> <p>De vraag is nu of eigenaren die een illegaal bouwwerk vóór 1 juni 2007 in eigendom hebben verkregen, maar dat is gebouwd door een vorige eigenaar, zijn aan te merken als overtreders van het verbod een illegaal bouwwerk in stand te houden.</p> <p>De jurisprudentie maakt duidelijk dat het verbod tot instandhouding van een illegaal bouwwerk niet onverkort geldt voor eigenaren die het desbetreffende bouwwerk vóór 1 april 2007 in eigendom hebben verkregen. Verkrijgers van illegale bouwwerken vóór 1 april 2007 zijn alleen overtreders van het nieuwe lid, als zij concrete aanwijzingen hadden dat er was gebouwd zonder vergunning. Een last onder dwangsom kan alleen worden opgelegd aan een overtreder, die in staat moet zijn om de last uit te voeren. Dat is in dit geval dus niet mogelijk, aangezien de overtreder niet meer de eigenaar is.</p> <p>Een last onder bestuursdwang kan echter wel worden opgelegd, om de met de wet strijdige situatie (bouwen zonder vergunning) ongedaan te maken. De kosten van het toepassen van bestuursdwang kunnen echter alleen worden verhaald op de overtreder, de vorige eigenaar. Is dit niet meer mogelijk dan blijven de kosten ten laste van de gemeente. Voorzover de huidige eigenaar schade lijdt door toepassing van bestuursdwang zal hij de verkoper daarvoor aansprakelijk moeten stellen.</p> <p>b. Het bestemmen van het bijbehorend bouwwerk tot woning in het nieuwe bestemmingsplan is in strijd met het ruimtelijk beleid van de gemeente. Langs de Nachtegaalweg bevinden zich ter plaatse overwegend vrijstaande woningen met de</p>
--	--	--	--

		<p>c. Tevens wordt gevraagd het voorontwerp zodanig aan te passen dat de bestaande bijgebouwen bij recht aanwezig mogen zijn.</p>	<p>daarbij behorende bijgebouwen op ruime kavels. Door gebouwen die zonder vergunning zijn gerealiseerd tot woning te bestemmen ontstaat door verdichting een aantasting van de ruimtelijke structuur, omdat door het toevoegen van nieuwe woningen ook weer extra behoefte aan bijgebouwen ontstaat.</p> <p>Het positief bestemmen van het bijbehorend bouwwerk in het nieuwe bestemmingsplan verdraagt zich ook niet met de uitgangspunten van het Kwalitatief Woningbouwprogramma. Op grond van het geldend beleid (bijv. voor functieverandering) en de vigerende en in procedure zijnde bestemmingsplannen wordt immers al volledig voorzien in de planologische ruimte die nodig is om de benodigde woningen te kunnen realiseren.</p> <p>Gelet op het vorenstaande zijn wij van oordeel dat het pand 49a niet als woning bestemd dient te worden en dat handhavend tegen de zonder vergunning gerealiseerde woning moet worden opgetreden, waarbij gelet op het feit dat het pand bewoond wordt maatwerk moet worden toegepast. Gelet op de voorgeschiedenis kan het pand wel als bijgebouw worden aangemerkt. Daarvoor dient – voorzover niet vergunningvrij – alsnog een omgevingsvergunning om te bouwen te worden afgegeven om de illegale situatie te beëindigen.</p> <p>c. zie de reactie onder 2d</p> <p>Alleen punt c is een reden voor aanpassing van het voorontwerp</p>
7.	Staverdensedeweg 78a	<p>a. Een deel van de activiteiten die op het perceel Staverdensedeweg 78a wordt uitgeoefend betreft garagewerkzaamheden. Het betreft reparatie en verkoop van elektronische apparatuur, reparatie/plaatsen van en handel in accu's en</p>	<p>a. Uit onderzoek is gebleken dat de omschreven activiteiten voor zover zij niet onder de huidige bestemmingsregeling vallen al geruime tijd op het perceel plaatsvinden en onder de reikwijdte van de ingediende milieumelding vallen. Aangezien daar ruimtelijk geen bezwaren tegen bestaan zal</p>

	<p>reparaties van elektronische systemen in auto's. In het pand bevindt zich tevens een brug voor de reparatie van auto's. Verwezen wordt naar de gedane milieumelding.</p> <p>Verzocht wordt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de feitelijke werkzaamheden als gevolg van het nog vast te stellen bestemmingsplan ook mogelijk worden</p> <p>b. Het bouwvlak heeft een oppervlak van circa 496 m². derhalve mag er tot 248 m² aan bebouwing aanwezig zijn. Feitelijk is er aan bebouwing 288 m² aanwezig.</p> <p>Verzocht wordt het voorontwerp zodanig aan te passen dat de aanwezige bebouwing in ieder geval positief bestemd wordt.</p> <p>c. Inspreker geeft er echter de voorkeur aan het bebouwingspercentage te verhogen naar 70% van het bouwvlak, omdat hij het plan heeft de bestaande (bedrijfs)woning en bedrijfsbebouwing uit te breiden en buitenopslag te voorkomen. Dit zou moeten plaatsvinden door een uitbreiding van het bouwvlak aan de noordwestelijke zijde van het perceel.</p>	<p>het voorontwerp daarop worden afgestemd.</p> <p>b. Ter plaatse is geconstateerd dat het teveel aan bebouwing niet in strijd is met de bouwregelgeving omdat het voor een deel om vergunningvrije bouwwerken gaat.</p> <p>c. Het bestemmingsplan Elspeet-dorp, betreft een actualisatieplan dat in procedure is gebracht om tijdig te kunnen voldoen aan de actualiserings- en digitaliseringsplicht. Inspreker verzoekt niet alleen om het vastleggen van de bestaande planologische situatie, maar ook om in het bestemmingsplan beperkte uitbreidingsmogelijkheden van zijn woning en zijn bedrijf mogelijk te maken. Het gaat daarbij om een verhoging van het bebouwingspercentage en een kleine vergroting van het bouwblok, waardoor hij de bebouwing gedeeltelijk tot op de perceelsgrens zal kunnen uitbreiden.</p> <p>Hoewel het in dit geval om een beperkte uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden gaat en daartegen in principe geen ruimtelijke bezwaren lijken te bestaan, is daarvoor toch een ruimtelijke onderbouwing nodig, waarin alle relevante aspecten zijn getoetst. Ook dient een planschaderegeling getroffen te worden.</p>
--	--	--

			<p>Voor de mogelijkheid om mee te liften in het bestemmingsplan wordt verwezen naar het gestelde onder punt 5 a.1</p> <p>Alleen punt a is op dit moment reden voor aanpassing van het voorontwerp NB ruimtelijke onderbouwing t.a.v. punt b tijdig ingediend. Lift mee in het plan</p>
8.	Nunspeterweg 25	<p>a. Op grond van het voorontwerp-bestemmingsplan mag bij de bestemming “Wonen” maximaal 60 m² aan bijbehorende bouwwerken op het perceel aanwezig zijn. In werkelijkheid is soms meer dan 60 m² aan vergunde bijgebouwen aanwezig. De extra oppervlakte zou onder de werking van het overgangsrecht komen te vallen als daarvoor geen bepaling in het bestemmingsplan wordt opgenomen.</p> <p>Voorgesteld wordt planregel 15.2.2 onder 1 als volgt te redigeren: “de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 60 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte groter is, in welke geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste het bestaande oppervlak mag bedragen”</p> <p>b. Op grond van het voorontwerp zijn voor wonen bestemde gronden mede bestemd voor met een aan huis verbonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, al dan niet in combinatie met een praktijkruimte, ter plaatse van de aanduiding “pr”</p> <p>Inspreker verzoekt de aanduiding “pr” (praktijkruimte) aan zijn perceel toe te kennen, waardoor met een omgevingsvergunning om van het bestemmingsplan af te wijken vergunning aan de orde kan komen voor het bouwen van een praktijkruimte, als gebouw bij het hoofdgebouwen tot maximaal 75 m²</p>	<p>a. Zie de reactie onder 2d.</p> <p>b. gelet op de beroepsuitoefening van inspreker op het perceel en de perceelsoppervlakte wordt aan de inspraakreactie gevolg gegeven.</p> <p>Punten a en b zijn reden tot aanpassen van het voorontwerp</p>

9.	Apeldoornseweg 5	<p>a. Krachtens het vigerende bestemmingsplan zijn voor de percelen, die eigendom zijn van inspreker, twee afzonderlijke bouwpercelen aanwezig.</p> <p>Op de kadastrale percelen 5778 en 6815, (op grond van de BAG bekend als Apeldoornseweg 5) bevindt zich de drogisterij met bovenwoning. Dit bouwperceel heeft een maximaal bebouwingspercentage van 100%.</p> <p>Op het noordelijke gedeelte van het kadastrale perceel 6181 bevindt zich Studio 3, een dienstverlenend bedrijf (op grond van de BAG bekend als Apeldoornseweg 7). Dit bouwperceel heeft bebouwingspercentage van 80%</p> <p>Een derde bouwperceel is in het vigerend plan binnen hetzelfde bestemmingsvlak op de eigendommen van de buurman (kledingwinkel Lilyfeld met woning - op grond de BAG bekend als Apeldoornseweg 3 en 3a) gelegd.</p> <p>Deze drie bouwpercelen zijn in het voorontwerp ten onrechte vervangen door slechts één bouwvlak, waarin een bebouwingspercentage van 80% is opgenomen.</p> <p>Dit leidt ertoe dat er in het nieuwe bestemmingsplan minder bebouwingsmogelijkheden worden gegeven (lager bouwpercentage en minder woningen mogelijk) en één van de twee aanwezige woningen onder de werking van het overgangsrecht zou worden gebracht.</p> <p>b. Voorgesteld wordt te kiezen voor twee</p>	<p>a. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn de drie bouwpercelen die in het vigerend bestemmingsplan Elspeetdorp op de percelen Apeldoornseweg 3, 3a, 5, 7 en 7a zijn gelegd, abusievelijk samengevoegd tot 1 bouwvlak, waardoor de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de betreffende percelen nadelig beïnvloed wordt en een van de twee aanwezige woningen onder het overgangsrecht zou komen te vallen.</p> <p>b. De bouwpercelen zoals deze in het vigerend</p>

		<p>bestemmingsvlakken waarbij het aan inspreker toebehorende gedeelte mag worden bebouwd met 90%, met als motivatie dat het geduide perceelsgedeelte thans voor meer dan 80% is bebouwd, terwijl er daarnaast voor het dienstverlenende bedrijf Studio 3 enige uitbreidingsmogelijkheid zeer gewenst is.</p> <p>c. Verder wordt verzocht planregel 8.1 onder c zodanig te redigeren dat er per vestiging een woning aanwezig mag zijn.</p> <p>d. Inspreker merkt op dat de intentie om de Brink autoluw te maken hem verontrust. Hij verzoekt deze opmerking uit de plantoelichting te schrappen en te vervangen door een zinsnede waaruit blijkt dat het gemeentebestuur geen voornemen heeft het kunnen parkeren op De Brink te beëindigen.</p> <p>e. In dat verband pleit hij ervoor aan het gebied dat door hem als zodanig is aangeduid de specifieke parkeerbestemming toe te kennen.</p> <p>f. Door burgemeester en wethouders is een aantal standplaatsvergunningen afgegeven. Deze verdragen zich niet met de vigerende planvoorschriften en de voorgenomen planregels.</p>	<p>bestemmingsplan zijn opgenomen voor de percelen Apeldoornseweg 3/3a worden in het nieuwe plan voorzien van een bouwvlak met hetzelfde maximale bebouwingspercentage als in het geldende plan is opgenomen (zie tekening 14);</p> <p>Het verzoek om voor de percelen Apeldoornseweg 5, 7 en 7a slechts 1 bouwvlak op te nemen met een bebouwingspercentage van 90% en de mogelijkheid om binnen dit bouwvlak 2 woningen te kunnen realiseren, is niet mogelijk zonder overlegging van een ruimtelijke onderbouwing en het sluiten van een overeenkomst inzake het verhaal van eventuele planschade. Verwezen wordt naar het gestelde onder 5a en 5 a.1</p> <p>c. Het verzoek om planregel 8.1 onder c zodanig te redigeren dat er per vestiging een woning aanwezig mag zijn wordt niet gehonoreerd, omdat niet duidelijk is wat onder een vestiging dient te worden verstaan. Thans is bepaald dat slechts één woning per bouwvlak is toegestaan</p> <p>d. zie het gestelde onder 5c</p> <p>e. Op grond van het vigerend plan heeft het betreffend gebied de bestemming Verkeersdoeleinden. Gelet op het gestelde onder d is er geen aanleiding om deze flexibele bestemming te vervangen door een specifieke parkeerbestemming.</p> <p>f. In het bestemmingsplan zal in artikel 14 onder de 14.1 Bestemmingsomschrijving van de bestemming "Verkeer" worden opgenomen dat deze gronden tevens zijn bestemd voor standplaatsen voor ambulante handel, zodat het innemen van een standplaats op de als zodanige bestemde</p>
--	--	--	--

		<p>g. Hij vraagt daarover een regeling in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen door in de planregels te bepalen dat het innemen van standplaatsen t.b.v. ambulante handel is toegestaan waar er op de planverbeelding een daartoe strekkende aanduiding is opgenomen. Daartoe geeft hij in overweging de locatie aan te duiden die hij op bijlage 7 van de inspraakreactie heeft aangegeven.</p> <p>h. In de aanvullende brief van 9 juli 2012 wordt de suggestie gedaan om in het bestemmingsplan een zodanige wijzigingsbevoegdheid op te nemen dat – als de brandweergarage verplaatst wordt naar de Vierhousterweg – de huidige locatie te kunnen inrichten als parkeerterrein</p>	<p>gronden niet meer in strijd is met het bestemmingsplan. Het betreft een wijziging van ondergeschikte aard.</p> <p>g. Uit nader overleg is gebleken dat niet de standplaatsen op de Brink voor inspreker een probleem vormen, maar de vrachtauto's die ernaast worden gestald en de toegang naar het parkeerterrein en de winkels blokkeren. Dit probleem wordt naar ons oordeel niet opgelost door op de planverbeelding een specifieke aanduiding aan te brengen, zoals gevraagd. Een dergelijke aanduiding werkt in het bestemmingsplan onnodig verstarrend. Aan de standplaatsvergunningen die krachtens de APV worden afgegeven, kunnen in het belang van openbare orde en verkeersveiligheid voorwaarden worden verbonden die een afdoende publiekrechtelijk instrument vormen om het stallen van de vrachtwagens op ongewenste plaatsen tegen te gaan. Ook de verkeerswetgeving biedt daartoe mogelijkheden.</p> <p>Gelet op de markeringen die ter plaatse in de bestrating zijn aangebracht kan in de standplaatsvergunning verder exact bepaald worden waar standplaats mag worden ingenomen.</p> <p>h. Voorzover in de toekomst daadwerkelijk tot sloop van de huidige garage wordt overgegaan, kan op dat moment – voorzover dat al nodig is - via een vergunning om van het bestemmingsplan af te wijken een afwijkend gebruik van de bestemming "Maatschappelijk" worden toegestaan. De huidige bestemming laat de realisering van parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming al toe. Op dit moment is nog onvoldoende duidelijk of sloop zal plaatsvinden en waar de locatie vervolgens voor zal worden gebruikt. Het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid is op dit moment daarom prematuur.</p> <p>De punten a,b,d en f zijn reden tot aanpassing van het voorontwerp</p>
--	--	--	---

10.	Uddelerweg 6/8	<p>a. Tegen de gedachte bestemmingen "Gemengde doeleinden" en "Maatschappelijke Doeleinden" bestaat als zodanig geen bezwaar.</p> <p>b. De bebouwingmogelijkheden zijn niet correct op de planverbeelding weergegeven. Verzocht wordt de planverbeelding zodanig te veranderen dat in ieder geval de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak valt.</p> <p>c. Op grond van de bestemming "Gemengd" mag uitsluitend detailhandel op de begane grond plaatsvinden. De feitelijke situatie is anders. Verzocht wordt de planregels zodanig aan te passen dat de bestaande situatie positief bestemd wordt.</p>	<p>a. Op dit moment wordt het pand Uddelerweg 6 ook gebruikt voor detailhandelsdoeleinden, welk gebruik onder het overgangsrecht zou komen te vallen als het nieuwe bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt. Inspreker heeft te kennen gegeven de maatschappelijke bestemming graag te willen behouden omdat hij de mogelijkheid wil behouden er weer een maatschappelijke functie in te vestigen. Daartegen bestaat geen bezwaar.</p> <p>b. De bestaande bebouwing zal binnen het bouwvlak op de planverbeelding worden aangegeven (tekening 6).</p> <p>c. Op grond van artikel 5, lid 4 van het vigerend bestemmingsplan kan vrijstelling worden verleend voor het gebruik van de bovenverdieping voor detailhandel. Een vergelijkbare regeling zal alsnog in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen (zie onder punt 20b). Uit de overgelegde stukken blijkt niet dat de bedoelde vrijstelling in dit geval al is verleend. Het motief genoemd in de brief van 24 mei 2012 dat er volgens de bouwtekening bouwvergunning is verleend voor een trapopgang om de bovenverdieping te kunnen bereiken is daarvoor naar ons oordeel onvoldoende.</p> <p>Alleen punt b vormt aanleiding tot aanpassing van het plan. NB er is in het ontwerp-plan expliciet een regeling getroffen voor de gevraagde maatschappelijke functie onder a.</p>
11.	Sluiterweg 8b	<p>a. De recreatiewoning met het adres Sluiterweg 8b wordt in het nieuwe bestemmingsplan van een positieve bestemming voorzien. Gevraagd wordt waarom aan het perceel een woonbestemming is toegekend. Ligt een recreatieve bestemming niet meer voor de hand?! Daarmee wordt tevens voorkomen dat de bouwrechten die bij de woning</p>	<p>a. De groep recreatiewoningen in het plangebied vraagt specifieke aandacht. Het gaat over het algemeen om situaties die in het verleden zijn ontstaan in bijgebouwen en die werden toegestaan zonder dat er in het bestemmingsplan een goede regeling voor werd getroffen. In de plansystematiek van het nieuwe bestemmingsplan is er voor gekozen om deze kleine recreatiewoningen, niet van een</p>

	<p>Sluiterweg 8 horen worden opgesoupeerd.</p> <p>b. Er is in het voorontwerp geen maatvoering voor recreatiewoningen opgenomen. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan de voor recreatiewoningen gebruikelijke maatvoering te hanteren omdat aan een recreatiewoning in de huidige tijd heel andere eisen worden gesteld dan voorheen. Een maatvoering op grond waarvan er een recreatiewoning van 6x8 m1 mogelijk is is ook bespreekbaar</p> <p>c. Als in het bestemmingsplan het uitgangspunt wordt gekozen dat bestaande goot- en nokhoogte mogen worden gehanteerd, dan zouden problemen kunnen ontstaan met de eisen van het Bouwbesluit. Daarom wordt gepleit voor een maatvoering van minimaal 3,5 en 4,5 m1 (goot- en nokhoogte).</p> <p>d. Het voorontwerp-plan laat geen bijgebouwen bij</p>	<p>specifieke recreatieve bestemming te voorzien, maar via een specifieke aanduiding binnen de woonbestemming toch herkenbaar te maken. Dit geldt ook voor de recreatiewoning Sluiterweg 8b. Artikel 15.2 2 onder i van de regels wordt zodanig verduidelijkt dat vaststaat dat de mogelijkheid om maximaal 60 m² aan bijbehorende bouwwerken bij het pand Sluiterweg 8 te realiseren daarmee niet wordt beïnvloed.</p> <p>b. Abusievelijk is in het voorontwerp geen maatvoering opgenomen voor deze recreatiewoningen die zich in het plangebied bevinden. Dit zal in het ontwerp-bestemmingsplan worden gecorrigeerd. Uitgangspunt is dat daarbij de bestaande maatvoering als maximum wordt gehanteerd, en geen uitbreidingsmogelijkheden bij recht worden geboden en ook geen bijbehorende bouwwerken worden toegestaan.</p> <p>c. Wij zijn van mening dat het weliswaar in de rede ligt om dit onderkomen positief te bestemmen, maar dat het uit ruimtelijk oogpunt niet gewenst is een verdere uitbreiding van de recreatieve functie mogelijk te maken door extra bouw mogelijkheden te bieden. Wij zijn van mening dat recreatiewoningen tussen reguliere woonbebouwing voor conflicten kunnen zorgen, zeker als zij bedrijfsmatig geëxploiteerd worden. Dat is ook een van de redenen dat bed- and breakfast niet in bijbehorende bouwwerken wordt toegestaan. Juist omdat de huidige tijd andere eisen stelt aan recreatiewoningen verdient het aanbeveling de situatie zo te laten als deze nu is omdat daarmee een bedrijfsmatige exploitatie anders in de hand wordt gewerkt.</p> <p>Gelet op de maatvoering van het gebouwtje (goothoogte 2.10 m en nokhoogte 3.50 m) heeft van strijdigheid met het Bouwbesluit geen sprake te zijn.</p> <p>d. Het bijgebouw dat recentelijk geheel is vernieuwd is niet</p>
--	---	---

		<p>recreatiewoningen toe. Er is echter reeds jarenlang een bijbehorend bouwwerk op het terrein aanwezig. Dit bouwwerk behoort niet onder het overgangsrecht te worden gelaten. Er wordt voor gepleit bij recht enige bouw mogelijkheden voor bijgebouwen toe te staan.</p> <p>e. Op het perceel bevinden zich een paar oude, vitale en beeldbepalende bomen. Insprekers zouden het op prijs stellen als deze bomen op de planverbeelding worden aangeduid.</p>	<p>gelegaliseerd door het overgangsrecht omdat daarvoor geen vergunning is verleend. Zoals onder c is verwoord, zijn wij van mening dat de aanwezigheid van deze recreatieve onderkomens niet verder gefaciliteerd dient te worden.</p> <p>e. Aan deze inspraakreactie zal gevolg worden gegeven</p> <p>De punten a, b en e vormen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpplan</p>
12.	Krommeweg 25	<p>a. Inspreker is eigenaar van het perceel met opstallen Krommeweg 25. Weliswaar is een woonbestemming aan de locatie toegekend, echter zonder de mogelijkheid ter plekke (binnen de perceelsgrenzen van F 7498) een woning te realiseren. Verzocht wordt alsnog de separate woonbestemming voor het perceel Krommeweg 24 (?) op te nemen.</p> <p>b. Voor het totale perceel Krommeweg 25/27 zal de regeling van het voorontwerp-bestemmingsplan betekenen dat er op de totale locatie 1 vrijstaande woning aanwezig mag zijn, met daarbij 60 m² aan bijbehorende bouwwerken. Dat is ongewenst omdat de eigenaar van Krommeweg 27 bij diens woning dan feitelijk geen bijbehorende bouwwerken aanwezig mag hebben omdat de maximale oppervlakte aan bijgebouwen zich reeds op het perceel Krommeweg 25 bevinden</p> <p>c. Er is volgens insprekers alle aanleiding een separate woonbestemming voor het perceel Krommeweg 25 te leggen omdat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in de startnotitie voor de actualisatie van het bestemmingsplan is aangegeven dat het om 	<p>a. Het pand Krommeweg 25 wordt in het voorontwerpplan aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk, dat onderdeel uitmaakt van de woonfunctie die aan het totale perceel Krommeweg 25/27 is toegekend.</p> <p>b. verwezen wordt naar punt 2d</p> <p>c. Anders dan inspreker stelt is er geen aanleiding om aan het perceel Krommeweg 25 een aparte woonbestemming te geven. In de aangehaalde startnotitie voor de actualisatie van het bestemmingsplan is over het meeliften slechts een</p>

		<p>een actualisatieplan gaat maar dat kleinschalige individuele verzoeken om planherziening in het plan onder voorwaarden kunnen meeliften en in de startnotitie als voorbeeld de bouw van een woning in het lint is aangehaald</p> <p>d.dat het meewerken aan het plan goed zou passen bij de ambities van Elspeet omdat in de plantoelichting is vermeld dat er krachtens het KWP een woningbehoefte van 564 zou bestaan.</p>	<p>opmerking en een voorbeeld van procedurele aard en niet van beleidsinhoudelijke aard gegeven.</p> <p>Er is toegelicht waarom in een conserverend plan in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen, omdat dit veelal uitgebreide onderzoeken vereist en daardoor in de planprocedure aanzienlijke juridische complicaties en tijdverlies zouden kunnen optreden. Dit is met name het geval als de Grondexploitatiewet bij de bouw van meerdere woningen door de beoogde wijziging van toepassing wordt en er allerlei civieltechnische aanpassingen moeten plaatsvinden. Dit laatste is doorgaans niet aan de orde als er een individuele woning in een lint wordt gebouwd waarvoor geen specifieke voorzieningen van openbaar nut behoeven te worden getroffen.</p> <p>Alleen als de ruimtelijke onderbouwing voor een individuele aanpassing op verzoek tijdig gereed is, en er geen civieltechnische en juridische complicaties optreden die het hele proces vertragen, kan meeliften aan de orde zijn.</p> <p>Dit staat echter los van het feit dat iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, hoe gering ook, wel moet passen in het ruimtelijk beleid van de gemeente. De raad heeft daartoe op 27 januari 2011 een beleidsnotitie vastgesteld die antwoord geeft op de vraag hoe beleidsinhoudelijk moet worden omgegaan met het beoordelen van particuliere verzoeken om bestemmingsplanherziening.</p> <p>Anders dan inspreker meent is het bestemmen van het bedoelde bijgebouw Krommeweg 25 tot woning in strijd met het ruimtelijk beleid van de gemeente.</p> <p>d.In de plantoelichting van het voorontwerp is op pagina 16 abusievelijk aangegeven dat de woningbehoefte tot 2019 voor Elspeet zou zijn vastgesteld op 564 woningen. Voor Elspeet dient "Nunspeet" te worden gelezen.</p> <p>Het realiseren van planologische capaciteit voor de bouw van nog meer woningen is in strijd met de uitgangspunten van</p>
--	--	---	---

			<p>het KWP. Verwezen wordt naar het gestelde onder 1b.</p> <p>Verder merken wij op dat wij van oordeel zijn dat er sprake is van een illegale situatie. Dit blijkt uit de handhavingprocedure die wij hebben gestart tegen de illegale bewoning van het pand. In onze brief van 28 februari 2012 nr. I.18783 hebben wij aangegeven dat het bijgebouw Krommeweg 25 op dat moment weliswaar niet meer permanent werd bewoond, maar dat het bijgebouw nog wel voor bewoning geschikt is. Om te voorkomen dat het bijgebouw in de toekomst weer wordt gebruikt voor woondoeleinden hebben wij in deze brief meegedeeld dat de eigenaar een vooraankondiging zal ontvangen om het bijgebouw voor bewoning ongeschikt te maken.</p> <p>De punten b en d zijn reden tot aanpassen van het voorontwerp</p>
13.	Uddelerweg 1	<p>Het pand Uddelerweg 1 krijgt in nieuwe bestemmingsplan de bestemming: "Bedrijf" met de functieaanduiding: "garage met showroom".</p> <p>Er is niet voorzien in de detailhandelsfunctie. Het gaat daarbij om de verkoop, verhuur van fietsen, accessoires voor auto en fiets en verdere aanverwante artikelen en de shop voor het pompstation. Op de bij de reactie behorende tekening is aangegeven op welk gedeelte tevens een detailhandelsfunctie zou moeten worden gelegd</p>	<p>De detailhandelsactiviteiten bij het pompstation zijn al toegestaan op grond van artikel 4.3 onder c van de planregels.</p> <p>Het feitelijk gebruik van het terrein en de opstallen voor de verkoop en verhuur van fietsen en accessoires voor auto en fiets vindt nog geen 3 jaar op de locatie plaats, zodat dit niet onder het gebruiksovergangsrecht valt.</p> <p>Het toekennen van een detailhandelsfunctie aan een gedeelte van het perceel wordt als een nieuwe ontwikkeling aangemerkt waarvoor een ruimtelijke onderbouwing moet worden overgelegd omdat dit o.a. gevolgen heeft voor de parkeereisen. Gelet op de ondergeschikte betekenis van de gevraagde aanpassing wordt dit uit ruimtelijk oogpunt in principe mogelijk geacht.</p> <p>Voor de mogelijkheid om mee te liften in het actualisatieplan wordt verwezen naar het gestelde onder 5.a.1</p> <p>Vooralsnog geen reden tot aanpassen voorontwerp</p>

			NB inmiddels is komen vast te staan dat de genoemde activiteiten in 1996 al plaatsvonden. Daarom vallen ze onder het gebruiksovergangsrecht en zijn ze alsnog in het bestemmingsplan opgenomen.
14.	Staverdensedeweg 68	<p>a. De voorgenomen woonbestemming correspondeert niet met de feitelijke situatie omdat op de verbeelding van het nieuwe plan een vrijstaande woning is opgenomen, terwijl er in werkelijkheid sprake is van een aangebouwd pand 68a.</p> <p>Verzocht wordt voor het perceel 68 een separate woonbestemming te geven. Voorzover het college van oordeel is dat een separate bestemming "vrijstaande woning" niet onmiddellijk aan de orde behoort te komen (omdat de woning 68a is aangebouwd) wordt voorgesteld de aanduiding "twee aaneen - tae" te hanteren.</p> <p>b. Op het perceel Staverdensedeweg 68 is op dit moment tot een oppervlakte van ca. 110 m² aan bijbehorende bebouwing aanwezig (en op perceel 68a staan ook nog de nodige bijgebouwen).</p> <p>Op grond van het voorontwerp-bestemmingsplan mag bij de bestemming "Wonen" maximaal 60 m² aan bijbehorende bouwwerken op het perceel aanwezig zijn. De extra oppervlakte bijgebouwen zou dus onder de werking van het overgangsrecht komen te vallen als daarvoor geen bepaling in het bestemmingsplan wordt opgenomen.</p> <p>Verzocht wordt de planregels zodanig aan te passen dat in ieder geval het bestaande oppervlak bij recht aanwezig mag zijn.</p> <p>c. Voorzover wordt gekozen voor de aanduiding "twee aaneen - tae" wordt verzocht te verduidelijken hoeveel oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in dat geval in totaal bij twee aaneengebouwde</p>	<p>a. Op de verbeelding zal, net als dat op de huidige bestemmingsplankaart het geval is de aanduiding "(tae)" worden aangebracht.</p> <p>b. Zie het gestelde onder 2d.</p> <p>c. de regels zullen zodanig worden geredigeerd dat helder is dat bij twee aaneengebouwde woningen 120 m² aan bijbehorende bouwwerken mag worden gebouwd.</p>

		woningen mag worden gebouwd en waar nodig de regels aan te passen (dit gelet op de redactie van planregel 15.2.2 onder i in combinatie met planregel 1.34)	punten a t/m c zijn reden tot aanpassen voorontwerp
15.	Nachtegaalweg 19/19b	<p>a. Het perceel van inspreker is niet meegenomen in het plangebied terwijl dat volgens eerdere stukken wel de bedoeling was. Hij verzoekt het perceel Nachtegaalweg 19/19a te betrekken in de nu lopende bestemmingsplanprocedure.</p> <p>b. Inspreker vraagt de woning Nachtegaalweg 19a (lees 19b) thans positief te bestemmen, omdat deze volgens hem al sinds 1978 aanwezig is en dit gebruik onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Dorp Elspeet" valt.</p>	<p>a. Volgens de gegevens van de BAG gaat het om het perceel Nachtegaalweg 19/19b. Perceel 19a is buiten het plangebied gelaten omdat daarvoor een afzonderlijke procedure is opgestart (functieverandering Mulké). De percelen 19 en 19b zijn echter ten onrechte niet in het plangebied opgenomen. Dit zal alsnog plaatsvinden (zie tekening 9).</p> <p>b. Het bijgebouw 19b wordt volgens GBA in ieder geval sinds 9 december 2003 en nog steeds door dezelfde persoon bewoond. De eigenaar van het perceel heeft aangegeven dat het bijgebouw al sinds 1978 wordt bewoond.</p> <p>Voor het tot woning verbouwen van het bijgebouw is geen bouwvergunning verleend. Dat betekent dat er sprake is van een illegale situatie, die niet door het overgangsrecht gelegaliseerd is en dat in beginsel alsnog handhavend tegen de illegale situatie moet worden opgetreden. Omdat een bouwvergunning ontbreekt wordt aan de vraag of er sprake is van gebruiksovergangsrecht niet toegekomen.</p> <p>Het toekennen van een positieve bestemming in het nieuwe bestemmingsplan is naar onze mening alleen aanvaardbaar als duidelijk is dat dit zou passen in het ruimtelijk beleid van de gemeente, waarbij in de concrete situatie kan worden voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>b1 Het bestemmen van het bijgebouw tot woning in het nieuwe bestemmingsplan is in strijd met het ruimtelijk beleid van de gemeente. Langs de betreffende weg bevinden zich overwegend woningen met de daarbij behorende bijgebouwen op ruime kavels. Door oorspronkelijke bijgebouwen tot woning te bestemmen ontstaat door verdichting een onaanvaardbare aantasting van de</p>

		<p>c. Op het perceel zijn bijgebouwen aanwezig die behoren bij de woningen 19 en 19a (lees 19b). Verzocht wordt: Te regelen dat: -bij nr. 19 minimaal 60 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig mag -bij nr. 19a (lees 19b) minimaal 40 m² aan bijgebouwen aanwezig mag zijn; -en overigens bij recht minimaal het bestaande aantal m² 's aan bijbehorende bouwwerken aanwezig mag zijn.</p>	<p>ruimtelijke structuur, omdat door het toevoegen van nieuwe woningen ook weer extra behoefte aan bijgebouwen zal ontstaan.</p> <p>Verder is het toekennen van een woonbestemming in strijd met de uitgangspunten van het Kwalitatief Woningbouwprogramma. Op grond van het geldend beleid (bijv. voor functieverandering) en de vigerende en in procedure zijnde bestemmingsplannen wordt immers al volledig voorzien in de planologische ruimte die nodig is om de benodigde woningen te kunnen realiseren.</p> <p>Gelet op de feiten en omstandigheden zijn wij van mening dat tegen de illegale situatie (bouwen zonder vergunning) alsnog moet worden opgetreden. Daarbij moet tevens worden onderzocht of een vergunning kan worden verleend voor een mantelzorgsituatie. Dit beïnvloedt de inhoud van het voorontwerp-bestemmingsplan niet.</p> <p>c. Verwezen wordt naar het gestelde onder 2d.</p> <p>Alleen de punten a en c zijn reden tot aanpassen voorontwerp</p>
16.	Staverdensedeweg 68a	<p>a. De voorgenomen woonbestemming correspondeert niet met de feitelijke situatie omdat op de verbeelding van het nieuwe plan een vrijstaande woning is opgenomen, terwijl er in werkelijkheid sprake is van twee woningen die aan elkaar zijn gebouwd (68 en 68a)</p> <p>Verzocht wordt perceel 68a een separate woonbestemming te geven. Voorzover het college</p>	<p>a. Verwezen wordt naar punt 14a</p>

	<p>van oordeel is dat een separate bestemming “vrijstaande woning” niet onmiddellijk aan de orde behoort te komen (omdat de woning 68 is aangebouwd) wordt voorgesteld de aanduiding “twee aaneen - tae” te hanteren.</p> <p>b. Achter het pand 68a bevindt zich nog een woning, die volgens inspreker onder het overgangsrecht valt. Verzocht wordt deze van een separate woonbestemming te voorzien. Daarbij zou kunnen worden gekozen voor een afwijkende maatvoering zoals dat in het bestemmingsplan Buitengebied heeft plaatsgevonden</p> <p>c. Voorzover wordt gekozen voor de aanduiding twee aaneen “tae” wordt verzocht te verduidelijken hoeveel oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in dat geval in totaal bij twee aaneengebouwde woningen mag worden gebouwd en waar nodig de regels aan te passen.</p> <p>d. Op grond van het voorontwerp-bestemmingsplan mag bij de bestemming “Wonen” maximaal 60 m² aan bijbehorende bouwwerken op het perceel aanwezig zijn. De extra oppervlakte bijgebouwen zou dus onder de werking van het overgangsrecht komen te vallen als daarvoor geen bepaling in het bestemmingsplan wordt opgenomen.</p>	<p>b. Geconstateerd is dat het bedoelde bijgebouw zonder bouwvergunning tot woonruimte is verbouwd. Dat betekent dat sprake is van een illegaal bouwwerk, die niet door het overgangsrecht gelegaliseerd is en dat alsnog handhavend tegen de illegale situatie moet worden opgetreden.</p> <p>Het toekennen van een positieve bestemming in het nieuwe bestemmingsplan is naar onze mening alleen aanvaardbaar als duidelijk is dat dit zou passen in het ruimtelijk beleid van de gemeente, waarbij in de concrete situatie kan worden voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmen van het bijgebouw tot woning in het nieuwe bestemmingsplan is in strijd met het ruimtelijk beleid van de gemeente. Voor de motivatie wordt verwezen naar het gestelde onder 15b1</p> <p>c. de regels zullen zodanig worden geredigeerd dat helder is dat bij twee aaneengebouwde woningen 120 m² aan bijbehorende bouwwerken mag worden.</p> <p>d. zie het gestelde onder 2d</p>
--	--	---

		Verzocht wordt de planregels zodanig aan te passen dat in ieder geval het bestaande oppervlak bij recht aanwezig mag zijn.	De punten a, c en d zijn redenen voor aanpassen voorontwerp
17.	Uddelerweg 49	Verzocht wordt om gezien de perceelsgrootte en verouderde staat van de huidige objecten na sloop van de huidige opstallen de planologische mogelijkheid te bieden tot: -het bouwen van twee wooneenheden (vrijstaande woningen); ofwel: - het bouwen van een dubbel woonhuis; - het bouwen van een dubbel woonhuis (kopse kant richting de Uddelerweg) met de mogelijkheid tot realisatie van een compacte bungalow op het achtergelegen terrein (kopse kant richting Haarweg)	Het toekennen van een woonbestemming waardoor extra bouw mogelijkheden ontstaan, is in strijd met de uitgangspunten van het Kwalitatief Woningbouwprogramma. Op grond van het geldend beleid (bijv. voor functieverandering) en de vigerende en in procedure zijnde bestemmingsplannen wordt immers al volledig voorzien in de planologische ruimte die nodig is om de benodigde woningen te kunnen realiseren. Geen reden tot aanpassen voorontwerp
18.	Apeldoornsweg 3/3a	a. In het nieuwe bestemmingsplan is ten onrechte slechts 1 bouwvlak gelegd op de locatie Apeldoornsweg 3/3a/5/7 en 7a, waardoor er nog slechts 1 woning voor het bestemmingsvlak zou zijn toegestaan. Verzocht wordt de bouwvlak- contouren van het huidige bestemmingsplan over te nemen. b. De bouwregels voor bijgebouwen van maximaal 75 m ² zijn komen te vervallen onder de bestemming "Gemengd". Verzocht wordt deze regeling opnieuw op te nemen.	a. De omissie zal worden hersteld, waarbij aan het perceel Apeldoornsweg 3 en 3a opnieuw een maximum bebouwingspercentage van 80% zal worden gegeven en de bouwvlakcontouren van het huidige plan zullen worden overgenomen. b. In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Detailhandel en dienstverlening". Anders dan inspreker stelt, bevat deze bestemming geen specifieke regeling voor bijgebouwen, maar is slechts het bebouwingspercentage leidend. Deze systematiek is in de nieuwe bestemming "Gemengd" onverkort overgenomen. Alleen punt a redenen tot aanpassen voorontwerp
19.	Staverdensedweg 63	a. Vraagt om een heroverweging om het pand Staverdensedweg 63 in Elspeet alsnog positief tot woning te bestemmen en gebruikt daarvoor de volgende argumenten:	a. Uit onderzoek is het volgende gebleken: Op grond van het vigerend bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Agrarisch gebied zonder bouw mogelijkheden. Het betreft van oorsprong een

		<p>Hij heeft het pand op 12 oktober 2004 gekocht en dit sindsdien bewoond. Tot op heden heeft hij geen mededeling van de gemeente ontvangen dat bewoning niet is toegestaan.</p> <p>Het huis is naderhand in overleg met de gemeente nog vergroot vanwege toegenomen ruimtebehoefte voor het gezin.</p> <p>De vorige eigenaar heeft ook nimmer mededeling gehad dat bewoning niet zou zijn toegestaan. Het gebouw is gebouwd in 1986 en sindsdien bewoond geweest.</p> <p>De gemeentelijke belastingen die bij een woonhuis horen zijn de afgelopen jaren voldaan.</p>	<p>bijgebouw bij de woning die zich voorheen op de locatie Staverdenseweg 65/67 bevond. Daar is inmiddels een nieuwe twee onder 1 kap woning gebouwd.</p> <p>Het huidige pand Staverdenseweg 63 is 75 m² groot en in gebruik als zelfstandige woonruimte. Op het perceel staat nog een bijgebouw (openhaard hout hok) van ca 20 m² en een berging van ca 14 m².</p> <p>Op 9 december 1985 is bouwvergunning verleend aan de vorige eigenaar voor het bouwen van een garage/berging, waardoor het al aanwezige bijgebouw kon worden vergroot. Op dat moment was bij de gemeente al bekend dat het bijgebouw werd bewoond.</p> <p>In december 1986 is die eigenaar aangeschreven de aangebrachte wijzigingen voor bewoning ongedaan te maken. Op 26 juni 1989 is echter bouwvergunning verleend voor het vergroten van de garage/berging, met de wetenschap dat het gebouw bewoond werd. Het pand is na 2004 niet nogmaals met vergunning verbouwd.</p> <p>Het perceel is inmiddels kadastraal en qua eigendom geheel zelfstandig geworden.</p> <p>Omdat het pand in afwijking van de bouwvergunning gerealiseerd is, wordt deze door het bouwovergangsrecht niet gelegaliseerd. Dit betekent tevens dat aan de vraag of het feitelijk gebruik van het pand onder het gebruiksovergangsrecht valt, niet meer wordt toegekomen.</p> <p>Voor beantwoording van de vraag of nog handhavend kan worden opgetreden is het gestelde onder 6a1 in dit geval mede van toepassing. De rechtsvoorganger van de huidige eigenaar heeft in afwijking van de vergunning gebouwd en de eigendomsoverdracht van het illegaal gebouwde heeft al in 2004 plaatsgevonden. Hieruit volgt dat in beginsel alsnog handhavend tegen de illegale situatie moet worden opgetreden, maar dat de kosten niet op de huidige eigenaar</p>
--	--	--	--

			<p>kunnen worden verhaald.</p> <p>b. Planologisch gezien is het op zich ongewenst het perceel een woonbestemming te geven. In de toelichting van het bestemmingsplan van 2000 wordt immers aangegeven dat de open plekken in de lintbebouwing ter plaatse in stand moeten worden gehouden. Principe verzoeken voor het bouwen van een woning op andere locaties zijn om die reden geweigerd.</p> <p>Verder is het toekennen van een woonbestemming in strijd met de uitgangspunten van het Kwalitatief Woningbouwprogramma. Op grond van het geldend beleid (bijv. voor functieverandering) en de vigerende en in procedure zijnde bestemmingsplannen wordt immers al volledig voorzien in de planologische ruimte die nodig is om de benodigde woningen te kunnen realiseren.</p> <p>c. Gelet op de voorgeschiedenis zijn wij van oordeel dat bestuursrechtelijke handhaving in dit specifieke geval niet meer in de rede ligt omdat de gemeente – terwijl zij op de hoogte was van het feit dat er gewoond werd – toch vergunning heeft verleend voor een vergroting van het bouwwerk.</p> <p>Ook optreden tegen het strijdig gebruik is in dit geval niet reëel omdat een ander zinvol gebruik van het bouwwerk niet meer in de rede ligt, nu van een gebruik als bijgebouw geen sprake meer kan zijn omdat het pand al vele jaren van het oorspronkelijke hoofdgebouw is afgesplitst.</p> <p>Gelet hierop stellen wij voor het pand weliswaar van een woonbestemming te voorzien, maar wel zodanig dat geen uitbreidingsmogelijkheid van het hoofdgebouw en de bijgebouwen meer mogelijk is. Voorwaarde is daarbij echter wel dat op voorhand komt vast te staan dat de bouwtechnische toestand van het pand van dien aard is dat daarvoor omgevingsvergunning om te bouwen kan worden verleend.</p>
--	--	--	--

			Reden tot aanpassing voorontwerp mits op voorhand komt vast te staan dat de bouwtechnische situatie van het pand zodanig is dat daarvoor omgevingsvergunning om te bouwen kan worden verleend
20.	Uitbreidingsmogelijkheden voor detailhandel	<p>a. OVE ziet graag dat voor de detailhandelvevestigingen en dienstverlenende bedrijven enige uitbreidingsmogelijkheden in het vast te stellen bestemmingsplan worden opgenomen. Het opnemen van een uitbreidingsmogelijkheid (desnoods via een vrijstellingsbevoegdheid) van 20% van de bestaande bebouwde oppervlakte kan waarborgen.</p> <p>b. Gevraagd wordt de beperking dat detailhandel en dienstverlening alleen mogelijk is op de begane grond niet in het plan op te nemen. Daarbij wordt verwezen naar het provinciaal beleid.</p> <p>c. Er is behoefte aan uitbreiding van het aantal openbare parkeerplaatsen aan de Brink. Het streven om de Brink autoluw te maken – voorzover daarmee bedoeld wordt dat de Brink haar parkeerfunctie zal verliezen – past daar niet bij. Verzocht wordt in de plantoelichting tot uitdrukking te brengen dat er naar zal worden gestreefd om de Brink haar functie als parkeerterrein te laten behouden en daar waar mogelijk in de onmiddellijke omgeving meer openbare parkeerplaatsen aan te leggen</p>	<p>a. Zowel het vigerend bestemmingsplan als het nieuwe voorontwerp voorzien in de mogelijkheid om met omgevingsvergunning met 10% af te wijken van de aangegeven maten, afmetingen en percentages. Daarvan mag overigens slechts gebruik worden gemaakt na een integrale afweging van alle belangen. Deze standaard is in alle actualisatieplannen gehanteerd en ook in het plan Elspeet dorp 2011 opgenomen.</p> <p>b. In het vigerend bestemmingsplan mag alleen de begane grondverdieping voor detailhandel en dienstverlening worden gebruikt. Er is echter een vrijstellingsregeling opgenomen om ook de bovenverdieping voor detailhandel en dienstverlening aan te kunnen wenden. Aan deze vrijstelling kunnen voorwaarden worden verbonden om parkeeroverlast en overlast voor omwonenden te voorkomen en om ervoor te zorgen dat er een evenwichtig aanbod blijft bestaan.</p> <p>Deze regeling zal alsnog in het nieuwe plan worden overgenomen. Daartoe zullen de artikelen 6, 7, 8 op onderdelen worden aangepast.</p> <p>c. Er bestaan op dit moment geen concrete voornemens om het aantal parkeerplaatsen te beperken of uit te breiden. De mogelijkheden om extra parkeerplaatsen aan te leggen zijn nauwelijks aanwezig, maar de verkeersbestemming verzet zich daar niet tegen.</p> <p>Punt b is reden voor aanpassing voorontwerp</p>

21.	Nunspeterweg 62	<p>a. Op het perceel Nunspeterweg 62 zijn een vijftal bijgebouwen aanwezig met een gezamenlijke oppervlakte van (veel) meer dan 60m².</p> <p>Verzocht wordt de planregels zodanig aan te passen dat in ieder geval het bestaande oppervlak aan bijgebouwen bij recht aanwezig mag zijn.</p> <p>b. In ieder geval vanaf 1984 werd de bebouwing op het perceel Nunspeterweg 62 voor een groot deel recreatief gebruikt. Er werd vanaf 1984 voor het gebruik van de woning nr. 62 als (recreatief) pension en voor het gebruik van twee bijgebouwen als recreatiewoning toeristenbelasting geheven. Naar mag worden aangenomen dateert het recreatieve gebruik al van ver voor 1984.</p> <p>Het gebouw dat in de brief van het college van burgemeester en wethouders van 28 februari 2012 als "voormalig bakhuis" is aangeduid is met bouwvergunning van 24 maart 1988 tot stand gekomen en na de bouw in 1988 ook onmiddellijk als woning in gebruik genomen.</p> <p>Het betreffende perceel is in 1989 door de toenmalige eigenaar verkocht aan de heer R.P. van Ginkel die bij brief van 30 november 1992 (bevestiging bouwmelding) toestemming heeft gekregen bij de woning 62a een bijgebouw te bouwen. Het pand aangeduid als 62a is op 1 augustus 2003 aan insprekers verkocht.</p> <p>De bewoning heeft vanaf 1988 tot op heden onafgebroken plaatsgevonden en was bij de gemeente bekend.</p> <p>De gemeente heeft ook nadrukkelijk toestemming gegeven het pand 62a te bewonen.</p>	<p>a. Zie het gestelde onder 2d</p> <p>b. Uit een ingesteld onderzoek is het volgende gebleken: Op 24 maart 1988 is aan de rechtsvoorganger bouwvergunning verleend voor het oprichten van een bakhuis op het perceel Nunspeterweg 62, thans bekend als Nunspeterweg 62a. Uit een vergelijking tussen de bij de bouwvergunning behorende tekeningen en de feitelijk bestaande situatie is gebleken dat op belangrijke punten in afwijking van de verleende vergunning een woning is gerealiseerd. Daarbij is niet alleen afgeweken van de maatvoering, maar is het pand ook onderverdeeld in verschillende ruimten, terwijl daarvan op grond van de tekeningen behorend bij de bouwvergunning geen sprake kan zijn. Voor het pand 62a is door de vorige eigenaar een procedure opgestart om het als woning te bestemmen. Dit is echter niet doorgezet doordat hij het perceel en de opstallen heeft verkocht.</p> <p>Het door inspreker genoemde bijgebouw waarvoor op 30 november 1992 een bevestiging van de bouwmelding is afgegeven, betrof een meldingsplichtig bijgebouw dat op grond van de destijds geldende regelgeving op het erf van Nunspeterweg 62 mocht worden gerealiseerd.</p> <p>Feit is dat het bij de gemeente al geruime tijd bekend is, dat het bakhuisje voor permanente bewoning wordt verhuurd en als zodanig gebruikt wordt. In de brief die op 30 maart 2009 aan de bewoners van het pand verzonden is, is gesteld dat de eerste geregistreerde bewoning van het pand in 2002 heeft plaatsgevonden. Ook is in deze brief meegedeeld dat het pand bij de afdeling Publiek en Sociaal, ten onrechte als</p>
-----	-----------------	--	---

		<p>c. Verzocht wordt derhalve het pand 62a van een positieve woonbestemming te voorzien.</p>	<p>“woning” te boek stond, waardoor bij een inschrijving ten onrechte geconcludeerd en gecommuniceerd is dat bewoning van het pand toegestaan zou zijn en dat dit de bewoner dus niet te verwijten valt.</p> <p>In deze brief is tevens aangegeven dat het in werkelijkheid om een illegale situatie gaat omdat voor de gerealiseerde woonruimte geen bouwvergunning is verleend en de situatie in strijd is met het bestemmingsplan.</p> <p>Omdat het pand in afwijking van de bouwvergunning gerealiseerd is, wordt deze door het bouwovergangsrecht niet gelegaliseerd. Dit betekent tevens dat aan de vraag of het feitelijk gebruik van het pand onder het gebruiksovergangsrecht valt, niet meer wordt toegekomen.</p> <p>Voor beantwoording van de vraag of nog handhavend kan worden opgetreden is het gestelde onder 6a1 in dit geval mede van toepassing. Het bewuste pand is op 1 augustus 2003 in eigendom overgedragen aan de huidige eigenaar, die het pand 62a verhuurt en zelf het pand Nunspeterweg 62 bewoont. Hieruit volgt dat in beginsel alsnog handhavend tegen de illegale situatie moet worden opgetreden, maar dat de kosten niet op de huidige eigenaar kunnen worden verhaald, tenzij bewezen kan worden dat deze van de illegale situatie wist.</p> <p>c. Planologisch gezien is het op zich ongewenst het pand 62a een woonbestemming te geven. Voor de motivatie wordt verwezen naar het gestelde onder 1b.</p> <p>Het feit dat de gemeente wist dat het bedoelde pand werd bewoond, dat er belasting is betaald en dat de gemeente mensen op het adres heeft ingeschreven en door een gemeentelijke afdeling aan de bewoners is meegedeeld dat er mocht worden gewoond doet niets af aan het feit dat er sprake is van een illegale situatie.</p> <p>Gelet op het vorenstaande zijn wij van oordeel dat het pand</p>
--	--	--	--

		<p>d. Insprekers stellen dat de gemeente heeft gemeld dat de twee bijgebouwen op het erf recreatief mochten worden gebruikt maar dat het ook mogelijk was deze te gebruiken ten behoeve van personen die een binding hadden met het dorp Elspeet. Daartoe werden er jaarlijks formulieren toegezonden waarop diende te worden ingevuld of de twee bijgebouwen recreatief werden gebruikt of dat er sprake was van permanente bewoning, waarbij de binding met het dorp Elspeet moest worden aangegeven.</p> <p>Gelet hierop wordt verzocht de beide bijgebouwen in het bestemmingsplan van een adequate planologische regeling te voorzien.</p>	<p>62a niet als woning bestemd dient te worden en dat handhavend tegen de in afwijking van de vergunning gerealiseerde woning moet worden opgetreden, waarbij het pand overeenkomstig de verleende vergunning als bakhuis gehandhaafd kan worden. Omdat het pand bewoond wordt moet bij de handhaving maatwerk worden toegepast.</p> <p>d.De stelling dat deze twee bijgebouwen recreatief mogen worden gebruikt valt niet af te leiden uit de gegevens van de toeristenbelasting. De rechtsvoorganger heeft weliswaar toeristenbelasting betaald, maar uit de belastinggegevens valt niet af te leiden of dit voor de twee onderkomens was. Uit de overgelegde aanvullende koopovereenkomst van april 2003 valt wel af te leiden dat zich op dat moment op het perceel F 6088 kennelijk twee recreatiewoningen bevonden. In dit contract is overigens tevens vermeld dat het onder c genoemde pand 62a door contractpartijen destijds ook als recreatieobject werd aangemerkt.</p> <p>Insprekers hebben voor deze onderkomens nimmer toeristenbelasting betaald, omdat zij hebben aangegeven dat de panden niet voor recreatieve doeleinden werden verhuurd. Gebleken is dat de twee bijgebouwen als reguliere woonruimte van jaar tot jaar verhuurd worden. Daarvan is geen registratie in de GBA aanwezig. De stelling dat de gemeente in het verleden gemeld heeft dat de beide onderkomens zowel voor recreatieve doeleinden als voor permanente bewoning gebruikt mogen worden, is niet met bewijzen onderbouwd.</p> <p>Omdat de gebouwen zonder vergunning zijn gerealiseerd, worden deze door het bouwovergangsrecht niet gelegaliseerd. Dit betekent tevens dat aan de vraag of het feitelijk gebruik van de gebouwen onder het gebruiksovergangsrecht valt, niet meer wordt toegekomen.</p> <p>Nu er van een recreatief gebruik van de beide panden al vele jaren geen sprake meer is, is er geen reden van een positieve bestemming te voorzien. Voor wat betreft de</p>
--	--	---	---

			<p>handhaving is het gestelde onder 6a1 van toepassing. Daarbij dient te worden gezien in hoeverre deze opstallen als bijbehorend bouwwerk kunnen worden vergund.</p> <p>Geen reden tot aanpassing van het voorontwerp</p>
22.	Oude Hof 12	<p>Verzocht wordt het bouwblok op het perceel Oude Hof 12, dat de realisering van de bouw van een pastorie aan de noordzijde van het kerkgebouw mogelijk maakt, te verplaatsen naar het terreingedeelte met de bestemming Maatschappelijk zuidzijde van het kerkgebouw, dit in verband met het voorkomen van nieuwe parkeerproblemen in de toekomst als de pastorie gerealiseerd zou worden en het gelet op de aanwezige molenbiotoop gunstiger is als de pastorie aan de zuidzijde van de kerk gerealiseerd wordt.</p>	<p>Op de beoogde locatie bevindt zich een bosje. Hoewel de genoemde argumenten pleiten voor een verplaatsing van het bouwblok, zal uit een nadere ruimtelijke onderbouwing moeten blijken of het verplaatsen van het bouwblok naar de beoogde locatie tot de mogelijkheden behoort. Daarin moet in ieder geval aandacht worden geschonken aan de ecologie (quickscan flora en fauna), de Wet Geluidhinder en archeologie.</p> <p>Verder dient – voorzover medewerking aan het verzoek kan worden verleend – verzekerd te zijn dat eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente komt.</p> <p>Verwezen wordt naar het gestelde onder 5.a1 waarin is aangegeven onder welke voorwaarden nieuwe ontwikkelingen kunnen meeliften in dit actualisatieplan.</p> <p>Op dit moment geen reden tot aanpassing van het voorontwerp</p>
23.	Staverdenseweg 19	<p>Een gedeelte van het perceel waaraan in het vigerend bestemmingsplan de bestemming “Wonen” is toegekend, wordt in het voorontwerpbestemmingsplan bestemd als “Tuin”.</p> <p>Voorgesteld wordt het noordelijke gedeelte (in de inspraakreactie aangeduid met “a”) overeenkomstig het tervisie gelegde voorontwerp als “Tuin” te bestemmen en het zuidelijke deel van de tuinbestemming aan te passen zoals in figuur 3 van de inspraakreactie is aangegeven. Reden daarvoor is dat daardoor meer bouwmogelijkheden resteren voor bijgebouwen op het achtererf en dat de fundering van het zwembad en het zwembad zelf binnen de bestemming “wonen” zal vallen.</p>	<p>Geconstateerd is dat - gelet op de regels voor vergunningvrij bouwen – zich op dit moment ter plaatse geen situatie voordoet die in strijd is met de bouwregelgeving.</p> <p>Er bestaat geen aanleiding de bebouwingsmogelijkheden op het perceel nog verder te vergroten omdat er al meer dan 60 m² aan bijgebouwen aanwezig is. Verder wordt verwezen naar het gestelde onder 2d.</p> <p>Geen reden tot aanpassing van het voorontwerp</p>

24.	Zeisweg 28	<p>Verzocht wordt om gezien de perceelsgrootte en verouderde staat van de huidige objecten na sloop van de huidige opstallen de planologische mogelijkheid te bieden tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> -het bouwen van twee wooneenheden (vrijstaande woningen); ofwel: - het bouwen van een dubbel woonhuis; - het bouwen van een drietal geschakelde woningen al dan niet in beperkt bouwvolume ten behoeve van seniorenhuisvesting of voor starters op de woningmarkt) 	<p>Hiervoor is tevens een principe-verzoek ingediend dat inmiddels door ons college is afgewezen.</p> <p>Het toekennen van een woonbestemming waardoor extra bouw mogelijkheden ontstaan is in strijd met de uitgangspunten van het Kwalitatief Woningbouwprogramma. Op grond van het geldend beleid (bijv. voor functieverandering) en de vigerende en in procedure zijnde bestemmingsplannen wordt immers al volledig voorzien in de planologische ruimte die nodig is om de benodigde woningen te kunnen realiseren.</p> <p>Geen reden tot aanpassing voorontwerp</p>
25.	Uddelerweg 42	<p>a. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel een bedrijfsbestemming met de daaraan verbonden gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden.</p> <p>b. Betrokkene is van oordeel dat er vooralsnog geen reden is de thans vigerende bestemming ook niet opnieuw in het bestemmingsplan op te nemen. Conform het vigerende bestemmingsplan exploiteert hij ter plaatse een bedrijf.</p> <p>c. Indien er daadwerkelijk voor gekozen wordt een</p>	<p>a. Op grond van het vigerende bestemmingsplan Elspeet dorp 2000, zoals dat op 29 juni 2000 door de gemeenteraad is vastgesteld, heeft de betreffende locatie de bestemming "Bedrijven – sportartikelenbedrijf".</p> <p>b. Bij brief van 26 oktober 2007 is de milieuvergunning ingetrokken die op 26 september 2003 aan inspreker was verleend, omdat geconstateerd is dat het bedrijf nog steeds niet in werking was overeenkomstig de vergunning. Tegen het intrekingsbesluit is destijds geen bezwaar aangetekend zodat het besluit onherroepelijk is geworden. Naderhand is niet opnieuw vergunning aangevraagd of een melding gedaan. Ook is tijdens bezoeken ter plaatse niet gebleken van bedrijfsactiviteiten.</p> <p>Gelet op het feit dat de bedrijfsbestemming binnen de planperiode niet is verwezenlijkt en op het feit dat ten noorden van het betrokken perceel inmiddels een uitwerkingsplan onherroepelijk is geworden voor de realisering van woningbouw is het uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening gewenst een woonbestemming aan het betreffende perceel toe te kennen.</p> <p>c. zie onder 2d</p>

		<p>woonbestemming aan het perceel toe te kennen zal dit betekenen dat een relatief groot deel van de met vergunning gebouwde bebouwing onder de werking van het overgangsrecht zal komen te vallen, omdat bij een woning maximaal 60 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig mag zijn.</p> <p>Verzocht wordt het bestemmingsplan zodanig in te richten dat recht wordt gedaan aan de gewenste en feitelijke situatie.</p> <p>d. In de aanvullende brief van 24 mei 2012 wordt nog aangegeven dat inspreker kan in stemmen met het verwijderen van de bedrijfsbestemming indien de mogelijkheid wordt gegeven op het terrein een drietal bergingen en een zevental garages te realiseren ten behoeve van een tiental in het plan Spoekeboompje te bouwen woningen</p>	<p>d. De realisering van de genoemde garages en bergingen is een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die niet in de herziening van het bestemmingsplan meegenomen kan worden zonder dat er een goede ruimtelijke onderbouwing aan ten grondslag ligt. Plannen daartoe zouden in samenhang met de plannen van Slingerland bouw tot realisering van de 10 woningen moeten worden ontwikkeld. Op dit moment vinden wij het verzoek onvoldoende concreet om het als principe-verzoek aan te merken.</p> <p>Alleen punt c vormt reden tot het aanpassen van het voorontwerp</p>
26.	Haarweg 29	<p>Heeft bouwplannen om zijn woning te vergroten. Het gaat erom de huidige gevel 2 a 3 meter op te schuiven ter vergroting van de keuken/berging en verzoekt het bestemmingsplan zododig aan te passen.</p>	<p>Uit nader onderzoek en overleg met betrokkene is gebleken dat er mogelijkheden zijn de woning te vergroten zonder dat een aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan nodig is.</p> <p>Geen reden tot aanpassen voorontwerp</p>
27	Nunspeterweg 47/49,	<p>Op het perceel bevindt zich een recreatiewoning die in het voorontwerp-bestemmingsplan ook als zodanig is bestemd.</p> <p>Momenteel wordt het bewuste pand echter feitelijk gebruikt voor mantelzorg.</p> <p>Op dit moment is het niet mogelijk om de situatie met toepassing van de beleidsnota "woningsplitsing, inwoning en bewoning van bijgebouwen in relatie tot</p>	<p>Het perceel bevindt zich in het plangebied Elspeet-noord 1-2000 en heeft daarin de bestemming "Wonen" De recreatiewoning is gerealiseerd met toepassing van een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 lid 2 Wro.</p> <p>Het is uit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk aan het verzoek tegemoet te komen, door via een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan te regelen dat de recreatiewoning voor mantelzorg mag worden gebruikt. Inmiddels is daarvoor een aanvraag ingediend. De</p>

		<p>mantelzorg” te legaliseren.</p> <p>Gevraagd wordt: Omzetting van de bestemming “recreatiewoning” naar bestemming “bijgebouw, behorend bij de monumentale boerderij; Toestemming om (persoonsgebonden) op basis van de eerder genoemde beleidsnota het bijgebouw te gebruiken voor bewoning in het kader van mantelzorg en Binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan het bijgebouw uit te breiden ten behoeve van een slaapkamer en een berging</p>	<p>uitbreiding van het onderkomen dient plaats te vinden met inachtneming van de regels die daarvoor in het kader van het beleid voor mantelzorg zijn gegeven.</p> <p>Zodra de mantelzorgsituatie eindigt is een hergebruik als recreatiewoning alleen aan de orde als het gebouw naar de huidige afmetingen wordt teruggebracht. N.B. Gebleken is dat de omgevingsvergunning voor de mantelzorgsituatie alleen kon worden verleend voor een bijgebouw. De vergunning is verleend onder de voorwaarde dat het pand weer wordt ingericht als bijgebouw als de mantelzorgsituatie eindigt. De vergunning is inmiddels onherroepelijk Daarom wordt in het ontwerp-plan de aanduiding “recreatiewoning” van het pand gehaald</p>
28.	Nachtegaalweg 7	<p>a. In het plan krijgt het bedrijf van inspreker de specifieke aanduiding “schildersbedrijf”. Op grond van planregel 4.3 onder c mogen de gronden en gebouwen niet gebruikt worden voor detailhandel, maar ter plaatse is al enkele tientallen jaren een detailhandel in verf en schildersbenodigdheden aanwezig. Recent heeft er een verbouwing plaatsgevonden waarbij de detailhandel verder is uitgebreid en geoptimaliseerd. Deze detailhandel is zowel op de begane grond als de verdieping aan de orde. Gevraagd wordt de detailhandelsfunctie positief te bestemmen.</p> <p>b. Gevraagd wordt het bebouwingspercentage zodanig aan te passen dat er in de toekomst ook een reële uitbreidingsmogelijkheid voor het bedrijf aan de</p>	<p>a. In het bestemmingsplan zal een zodanige regeling worden opgenomen dat de bestaande specifieke detailhandelsactiviteiten die direct aan het bedrijf gelieerd zijn positief zullen worden bestemd.</p> <p>b.Het zondermeer vergroten van het bebouwingspercentage is niet mogelijk zonder een nadere ruimtelijke onderbouwing, waarin o.a. aandacht aan het parkeren moet worden</p>

		orde kan komen.	geschonken. Er dient te worden aangegeven welke vergroting van de bouwmogelijkheden gewenst wordt. Verder dient – voorzover medewerking aan het verzoek kan worden verleend – verzekerd te zijn dat eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente komt. Verwezen wordt naar het gestelde onder 5.a1 waarin is aangegeven onder welke voorwaarden nieuwe ontwikkelingen kunnen meeliften in dit actualisatieplan. Aleen punt a is reden tot aanpassen voorontwerp
29	Uddelerweg 15	Het perceel Uddelerweg 15 is abusievelijk bestemd als garage met showroom (net als nummer 11). Op grond van de wet milieubeheer is een melding gedaan voor zand- en grindhandel, containerverhuur, aanneming van sloop- en grondwerk, shovel-, kraan- en vrachtwagenverhuur. Tevens wordt op het perceel gewoond	Op grond van het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming “Bedrijven – transportbedrijf”. die abusievelijk van de verbeelding verdwenen is. In werkelijkheid gaat het om een transportbedrijf en zand- en grindhandel, waarvoor een melding is ingediend. Dit zal in het ontwerp-bestemmingsplan worden aangepast. Reden tot aanpassen voorontwerp
30.	Kleine Kolonieweg 77	Inspreker heeft een zienswijze ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan buitengebied en vraagt dit mee te nemen in het bestemmingsplan Elspeet dorp	Het perceel is gelegen in het Buitengebied, ver buiten het plangebied van het bestemmingsplan Elspeet-dorp en heeft daar ook geen relatie mee. Geen reden tot aanpassen voorontwerp
31	Nachtegaalweg 21/21a	a. Verzocht wordt om het pand Nachtegaalweg 21/21a als “wonen” te bestemmen, omdat de eigendom is afgesplitst van het achterliggende bedrijfspand Nachtegaalweg 21b. b. Verzocht wordt de toevoeging “Waarde-Archeologie 2” te laten vervallen omdat dit niet in overeenstemming is met de huidige situatie.	a. Het is niet toegestaan de bedrijfswoning als reguliere woning te gebruiken. Door het toekennen van een reguliere woonbestemming aan de bedrijfswoning zou een conflictsituatie ontstaan met normen die krachtens de Wet geluidhinder gelden in verband met de bedrijfsactiviteiten op het perceel. b. Als gevolg van het verdrag van Malta en een wijziging van de Monumentenwet bestaat thans een wettelijke verplichting om de archeologische waarden in bestemmingsplannen te beschermen. In verband hiermee is deze regeling thans in het bestemmingsplan opgenomen. Geen reden tot aanpassen voorontwerp
32	Gerstweg 41	a. Er is in het nieuwe plan tussen het perceel Gerstweg 41 en Vierhouterweg 22a een strookje groen verdwenen dat in het nieuwe bestemmingsplan een bedrijfsbestemming krijgt. Verzocht wordt de groenbestemming te handhaven. Gevraagd wordt of	a. Het strookje groen is abusievelijk niet in het nieuwe voorontwerp-plan overgenomen en dit houdt op zich geen verband met het feit dat er plannen in ontwikkeling zijn om op de locatie Vierhouterweg 22a een brandweergarage te realiseren. Deze plannen zijn inmiddels echter zodanig ver

		<p>er een relatie bestaat met de plannen om op de locatie Vierhouterweg 22a een brandweerkazerne te realiseren.</p> <p>b. Op het perceel bevindt zich een grotere oppervlakte aan bijgebouwen dan de 60 m² die in het nieuwe bestemmingsplan als maximum is genoemd. Gevraagd wordt de extra oppervlakte niet onder de werking van het overgangsrecht te brengen, maar positief te bestemmen.</p>	<p>gevorderd dat daarvoor een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure wordt gestart. In verband hiermee wordt het betreffende gebied uit dit actualisatieplan gehaald. Verwezen wordt naar punt 10. onder de ambtshalve wijzigingen.</p> <p>b. Zie onder 2d</p> <p>Reden tot aanpassen voorontwerp</p>
33.	Nachtegaalweg 1	<p>Gevraagd wordt om verruiming van de mogelijkheden om de bestaande woning Nachtegaalweg 1 voor bedrijvigheid te gebruiken, dit omdat er gelet op de situatie op de woningmarkt sterk behoefte is aan wijziging van deze woonbestemmingen en ieder initiatief van ondernemers om te investeren in bedrijvigheid gestimuleerd zou moeten worden.</p> <p>In algemene zin wordt gevraagd ondernemers meer ruimte te geven om bestaande situaties om te kunnen zetten naar bedrijvigheid</p>	<p>In het vigerend bestemmingsplan heeft de genoemde locatie de bestemming "Detailhandel en dienstverlening" In het voorontwerp krijgt het de bestemming "Gemengd". In het nieuwe bestemmingsplan is niet bepaald dat er een bedrijfswoning aanwezig moet zijn. Dat betekent dat de bestaande bebouwing (inclusief het woonpand) mag worden gebruikt voor de in de bestemming omschreven doeleinden. Dit is op grond van het vigerende plan ook al het geval.</p> <p>Het is echter niet mogelijk de gebruiksmogelijkheden van de gronden en opstallen met de bestemming "Gemengd" (en krachtens het vigerend bestemmingsplan met de bestemming Detailhandel en Dienstverlening) nog verder te verruimen zonder dat er een deugdelijke ruimtelijke onderbouwning aan ten grondslag ligt. In het kader van dit actualisatieplan is een dergelijke verruiming niet aan de orde.</p> <p>Geen reden tot aanpassing voorontwerp</p>
34.	Krommeweg 27	<p>Gevraagd wordt een strook grond waarop een toegangsweg tot een paardenstal die is gerealiseerd bij het pand Krommeweg 27 in het bestemmingsplangebied Elspeet-dorp op te nemen.</p>	<p>Voorop wordt gesteld dat de inspraakreactie buiten de daarvoor gestelde termijn is ingediend zodat zij verder buiten behandeling dient te worden gelaten.</p> <p>Inhoudelijk wordt nog opgemerkt dat er geen aanleiding bestaat om aan de reactie tegemoet te komen. Een strook grond die is gesitueerd in het plan buitengebied en daarin een agrarische bestemming heeft is in strijd met het bestemmingsplan ingericht als ontsluiting van de</p>

			paardenschuur, ter vergroting van het wooncomfort op de genoemde locatie. Er is strijdigheid met het bestemmingsplan omdat de gerealiseerde ontsluiting niet ten dienste staat van de agrarische bestemming maar van de woonbestemming. Geen reden tot aanpassing voorontwerp
	Naam indiener	Vooroverlegreactie	Reactie van de gemeente
1	Waterschap Veluwe	Geen opmerkingen	v.k.a.
Ambtshalve wijzigingen			
	Geconstateerde fout/gebrek		Omschrijving aanpassing
1	Op de verbeelding is geen goot- en nokhoogte opgenomen voor Uddelerweg 40 en Uddelerweg 42		Goot- en nokhoogte opnemen van respectievelijk 4 en 9 meter
2	De goot- en nokhoogte van de legaal aanwezige recreatiewoningen is niet geregeld.		De volgende goot- en nokhoogtes in plan opnemen - voor Sluiterweg 8b - 2.10/3.50 - voor Vierhouterweg 27 - 2.70/4.50 - voor Nunsepterweg 27 - 2.10/4.50
3	Ter hoogte van het pand Vierhouterweg 27 is woningvlak verdwenen dat bouw van vrijstaande woningen mogelijk maakte		Bouwvlak opnemen in overeenstemming met het woningvlak in het vigerende bestemmingsplan
4	In artikel 6, 7 en 8 van de regels is geen bepaling opgenomen dat omgevingsvergunning kan worden verleend om van het bestemmingsplan af te wijken voor het gebruik en inrichten van de bovenverdieping voor detailhandel en dienstverlening, zoals dat is geregeld in artikel 5 lid 4 en artikel 6 lid 4 van het vigerende bestemmingsplan.		Deze afwijkingsregeling alsnog opnemen onder gelijklopende voorwaarden als genoemd in artikel 5 lid 4 en artikel 6 lid 4 van het vigerend plan.
5	Vierhouterweg 2/Apeldoornseweg is gesplitst in 2 bouwblokken		Uit nader onderzoek is het volgende gebleken. Het pand Apeldoornseweg 13 is een rijksmonument samen met de wagenschuur en de hooiberg die nu zijn aangeduid als Vierhouterweg 2a en 2b. In het archief is geen bouwvergunning aangetroffen om de panden Vierhouterweg 2a en 2b tot woonruimte te verbouwen. Ook is er – voorzover valt na te gaan – nimmer vergunning verleend voor het verbouwen van deze rijksmonumenten. Aan het gehele kadastrale perceel perceel F 5507 kan de bestemming “Gemengd” worden toegekend, waarbij

		<p>het bouwvlak, zoals dat in het bestemmingsplan van 2000 was opgenomen opnieuw op de verbeelding wordt aangegeven. Binnen het bouwvlak mag slechts 1 bedrijfswoning aanwezig zijn.</p> <p>Consequentie is dat handhavend moet worden opgetreden tegen de zonder vergunning tot woonruimte verbouwde berging en hooiberg.</p>
6	Het bouwvlak van Staverdenseweg 92/92a is onjuist op de verbeelding weergegeven	Bouwvlak wijzigen
7	Voor de locatie Nunspeterweg 18 t/m 24 is op 23.7.2009 een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 lid 2 WRO afgerond. De situering van de te bouwen woningen is onjuist op de verbeelding aangegeven	Situering aanpassen
8	Een gedeelte van het perceel F 5296 behorend bij Nunspeterweg 86 en het perceel Schapendrift 23 en 23a maken deel uit van het bestemmingsplan "Recreatieterreinen" en moet uit het plangebied worden gehaald	Planbegrenzing veranderen door deze terreinen uit het plangebied te halen (zie ook 11)
9	Op de locatie Uddelerweg 49a staat een noodwoning die zonder termijnbeperking vergund is.	Positief (eng) bestemmen.
10	In verband met de plannen tot realisering van een nieuwe brandweergarage op het perceel Vierhousterweg 22a wordt voor deze locatie een afzonderlijke bestemmingsplanherziening in procedure gebracht	Het betreffende deelgebied wordt uit het plangebied gehaald.
11	De recreatieterreinen worden opgenomen in het bestemmingsplan "Recreatieterreinen"	Bestemming "Recreatie" uit het bestemmingsplan halen en verbeelding aanpassen (zie ook onder 8)
12	De tekst van het functieveranderingsbeleid in de plantoelichting moet geactualiseerd worden	Nieuwe tekst opnemen
13	De tekst van de bestemming "Waarde" archeologie is verouderd.	Nieuwe tekst opnemen
14	De locatie waarop het pand Nunspeterweg 112 zich bevindt dient weer van een bedrijfsbestemming te worden voorzien	Bestemming op de verbeelding aanpassen van wonen naar bedrijf
15	In de nieuwe actualisatieplannen wordt bij de bestemming "Wonen" een goothoogte van 3.50 m1 voor bijbehorende bouwwerken gehanteerd	Goothoogte van bijbehorende bouwwerken in artikel 15 de planregels verhogen van 3 m1 naar 3.50 m1.
16	Op het perceel Nunspeterweg 27 is in 1951 vergunning verleend voor de realisering van een dependance in een bijgebouw	Wordt nu gebruikt als recreatiewoning en als zodanig bestemmen (zie ook onder 2)
17	Op het perceel Hogeweg 2 ligt nu nog een bedrijfsbestemming (melkrijdersbedrijf), terwijl er in werkelijkheid sprake is van een burgerwoning	In ontwerpplan bestemmen als vrijstaande woning.
18	Bestemmingen Tuin en Wonen uitbreiden tussen Gerstweg 18 en 20	Aanpassen
19	Bedrijfsbestemming Uddelerweg 11a uitbreiden met het gedeelte waar de	Correctie aanbrengen

