

## **Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Lhee, Eemster en Geeuwenbrug”**

Behoort bij raadsbesluit d.d. 31 oktober 2017 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Lhee, Eemster en Geeuwenbrug.

### **Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan “Lhee, Eemster en Geeuwenbrug” heeft van 30 maart 2017 tot en met 10 mei 2017 ter visie gelegen. Gedurende de inzaget termijn zijn 7 zienswijzen ingediend.

In deze reactienota is een samenvatting van de ontvankelijke zienswijzen opgenomen.

Voor een volledige weergave kunnen de zienswijzen worden ingezien.

De persoonsgegevens van de indieners van een zienswijze zijn ter bescherming van de privacy achterwege gelaten.

Per zienswijze wordt aangegeven of en zo ja welke wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan worden voorgesteld. Verder is aangegeven of er aanleiding is ambtshalve wijzigingen voor te stellen.

De reactienota zienswijzen maakt deel uit van het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

De zienswijze met betrekking tot het perceel Lhee 21 is ingetrokken. De betreffende zienswijze is daarom buiten behandeling gelaten.

De zienswijze van de Vereniging Milieudefensie, Milieudefensiegroep Westerveld gevestigd te Havelte, is buiten de termijn ingediend en is wegens verwijtbare termijnoverschrijding buiten behandeling gelaten. Ter toelichting geldt het volgende.

De zienswijze van Milieudefensiegroep Westerveld, namens Vereniging Milieudefensie, is gedateerd op 10 mei 2017, maar is (per email) verzonden op 11 mei 2017.

Dit is buiten de in de openbare kennisgeving opgenomen wettelijke termijn van zes weken.

Milieudefensie heeft aangegeven dat geprobeerd is de zienswijze binnen de gestelde termijn te faxen, maar dat dat niet lukte. Milieudefensie vindt het jammer dat toen niet direct een email is gestuurd, maar kan zich niet voorstellen dat de in dit geval zeer geringe overschrijding van de termijn een essentiële inbreuk op het proces is.

Constance jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State laat zien dat de wetgever heeft beoogd dat niet van wettelijke bezwaar- en beroepstermijnen wordt afgeweken, tenzij de overschrijding niet verwijtbaar is.

De wet biedt geen ruimte voor een beoordeling of en in welke mate een overschrijding inbreuk maakt op het proces. De wettelijke bepaling omtrent de termijn biedt partijen geen ruimte voor een eigen afweging.

Vast staat dat de openbare kennisgeving op de wettelijk voorgeschreven wijze heeft plaats gehad en dat de indiener bovendien per brief van 20 maart 2017, derhalve ruim een week voor de ingangsdatum van de termijn, schriftelijk kennisgeving werd gedaan. Dat verzending via de fax, mogelijk als gevolg van een defect, niet tot stand kwam is een risico dat de indiener had kunnen en moeten vermijden. De termijnoverschrijding is derhalve verwijtbaar.

De overige zienswijzen voldoen aan de voorwaarden van ontvankelijkheid en worden hierna behandeld.

### **1. Gedeputeerde Staten van Drenthe**

Gedeputeerde staten van Drenthe constateren dat in het ontwerpbestemmingsplan voldoende rekening is gehouden met hun opmerkingen die in het kader van het wettelijk vooroverleg zijn ingebracht.

Op grond daarvan wordt aangegeven dat de gemeenteraad ervan uit mag gaan dat bij ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid tot een reactieve aanwijzing.

#### **Reactie gemeente**

De zienswijze wordt met dank voor kennisgeving aangenomen. De in deze nota voorgestelde wijzigingen zijn met Gedeputeerde Staten afgestemd, waarmee ervan uit mag worden gegaan dat de voorgestelde wijzigingen niet tot een reactieve aanwijzing zullen leiden.

#### **Voorstel**

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

## 2. **Eigenaar/bewoner woonboerderij Lhee 99**

In de zienswijze wordt gevraagd in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen voor het plaatsen van zonnepanelen op een aangrenzend perceel agrarische cultuurgrond.

Plaatsing van zonnepanelen op het dak van de woonboerderij of op het eigen erf vindt hij uit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt ongewenst. Hij geeft gedetailleerd aan waar en op welke wijze de zonnepanelen zullen worden geplaatst en geeft daarbij tevens aan hoe de landschappelijke inpassing plaats vindt en dat in samenhang hiermee de landschappelijke inpassing van het naastgelegen loonbedrijf zal worden verbeterd. Hij heeft hierover afspraken gemaakt met het betreffende loonbedrijf.

### **Reactie gemeente**

De gemeente heeft bijzondere waardering voor deze zienswijze, omdat de gevraagde mogelijkheid voor meer particuliere woon- en bedrijfssituaties een prima alternatief kan bieden voor kleinschalige duurzame energiewinning, ook als plaatsing van zonnecollectoren op het dak onvoldoende rendement oplevert. De landschappelijke maatregelen die in de zienswijze worden genoemd zijn aansprekend te noemen. Het betreffende perceel heeft de bestemming Agrarisch-2 en de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie en Waarde-Archeologie-3.

In artikellid 1.65 van het ontwerpbestemmingsplan wordt kleinschalige duurzame energiewinning als volgt omschreven: “energie die gewonnen wordt uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, niet zijnde windturbines, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en die in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar is, zoals zon, wind, water, biomassa, aard- en omgevingswarmte”.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet helaas niet in de mogelijkheid om energiewinning op agrarische grond toe te staan als dit plaats vindt ten dienste van een andere bestemming (wonen of bedrijven). Gelet op de genoemde omschrijving in artikellid 1.65, is het wenselijk deze mogelijkheid wel te bieden. Het is daarbij van belang dat per situatie een nadere afweging wordt gemaakt ten aanzien van de landschappelijke aspecten, met name als er sprake is van cultuurhistorische waarden. Gelet op kleinschaligheid, de zeer geringe invloed op de agrarische functie van de gronden en de te verwachten geringe effecten op de bestaande functies in de omgeving, is een laagdrempelige regeling op zijn plaats. Een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> is in het algemeen (ruim) toereikend om zonnepanelen te plaatsen met een elektriciteitsproductie gelijk aan het jaarverbruik van een huishouden.

Het voorstel in de zienswijze om een aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan vast te leggen, zou betekenen dat er bij nieuwe aanvragen een vrij kostbare en langdurige procedure nodig is. Een afwijkingsbepaling zoals voor meer ondergeschikte afwijkingen van het gebruik in het bestemmingsplan zijn opgenomen, is toereikend. De dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie heeft tot gevolg dat in dit geval nadrukkelijk moet worden beoordeeld of cultuurhistorische waarden worden aangetast. Ook in dat geval blijft gelden dat met een reguliere aanvraag om omgevingsvergunning kan worden volstaan.

### **Voorstel**

De zienswijze gegrond te verklaren, in die zin dat aan de gebruiksregels van de bestemmingen Agrarisch-1 en Agrarisch- 2 wordt toegevoegd dat met een omgevingsvergunning mag worden afgeweken van de gebruiksbepalingen, in die zin dat de gronden mogen worden gebruikt voor kleinschalige duurzame energiewinning als bedoeld in artikel 1.65, zulks ten behoeve van woningen en/of bedrijven, mits de kleinschalige duurzame energiewinning:

- a. in hoofdzaak ten behoeve van een woonfunctie en/of bedrijfsfunctie plaatsvindt;
- b. plaatsvindt binnen een aaneengesloten grondoppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 meter;
- d. de kortste afstand tot de grens van het bestemmingsvlak van de aangesloten woon- of bedrijfsbebouwing ten hoogste 50 meter bedraagt;
- e. een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden, de archeologische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3. **Eigenaar/exploitant landbouwmechanisatiebedrijf Lhee 20A**

In de zienswijze wordt gevraagd het bebouwingsvlak voor dit bedrijf te vergroten ten behoeve van de plaatsing van zonnepanelen. Het perceel agrarische cultuurgrond achter het bedrijf is recent aangekocht. Verder vraagt hij de mogelijkheid voor plaatsing van een windmolen in het bestemmingsplan op te nemen.

#### **Reactie Gemeente**

Het betreffende perceel agrarische cultuurgrond heeft de bestemming Agrarisch-2. Dit perceel ligt direct achter het perceel waar het landbouwmechanisatiebedrijf is gevestigd.

Voor het landbouwmechanisatiebedrijf is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-landbouwmechanisatiebedrijf (sa-lmb)' en is een specifiek bouwvlak op de verbeelding aangegeven. Hiermee wordt een recent voor dit bedrijf tot stand gebrachte planologische regeling voortgezet. In verband met milieugevoelige functies in de omgeving en de ligging binnen de bebouwde kom, is voor dit bedrijf zeer beperkte uitbreidingsruimte in het bestemmingsplan opgenomen.

Het plaatsen van zonnepanelen op het agrarisch perceel achter het bedrijf is op zich een positieve ontwikkeling. Uitbreiding van het bestemmingsvlak van het bedrijf is hiervoor niet nodig en zou op gespannen voet komen te staan met de recent vastgestelde uitbreidingsruimte.

Aan de zienswijze wordt ten dele tegemoet gekomen door de gebruiksmogelijkheid die naar aanleiding van de zienswijze onder 2 wordt toegevoegd. Met de eigenaar/exploitant is dit besproken. Hij voorziet dat hij een aanzienlijk grotere oppervlakte aan zonnepanelen nodig heeft om volledig in de eigen energiebehoefte te kunnen voorzien. Een concreet plan heeft hij echter niet.

De mogelijke impact op de functies in de omgeving en de landschappelijke effecten kunnen daarom niet goed worden beoordeeld. De eigenaar/exploitant heeft er begrip voor dat daarom niet ten volle aan zijn zienswijze tegemoet wordt gekomen. Het staat hem vrij om een afzonderlijke planologische procedure bij de gemeente aan te vragen.

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid voor het plaatsen van windmolens. Met de betreffende bepaling is aangesloten op het bestemmingsplan voor het buitengebied. Windmolens kunnen een grote landschappelijke impact hebben. Dit geldt niet alleen voor het buitengebied, maar ook voor de dorpskernen. Voor eventuele initiatieven op dit vlak kan wel een afzonderlijke planologische procedure worden aangevraagd.

#### **Voorstel**

Met het voorstel naar aanleiding van de zienswijze genoemd onder punt 2 wordt gedeeltelijk aan de zienswijze tegemoet gekomen. De zienswijze voor het overige ongegrond verklaren.

### 4. **Eigenaar/bewoners van de woonboerderij Lhee 71**

De eigenaar/bewoner vraagt het bestemmingsvlak aan de voorzijde van de woonboerderij met ongeveer 50 meter te verruimen. Het bestaande bestemmingsvlak biedt onvoldoende ruimte voor andere activiteiten zoals het plaatsen van zonnecollectoren of een paardenstal/paddock.

#### **Reactie gemeente**

Het betreft een monumentale boerderij waar naast het wonen ook drie recreatieappartementen zijn toegestaan. Het bestemmingsvlak is inderdaad krap bemeten. Door aan de zienswijze tegemoet te komen, kan de verhouding tussen de bestaande bebouwing en het erf worden verbeterd, waarmee het monumentale karakter van het geheel beter uit de verf komt. De gevraagde verruiming is in dit verband alleszins redelijk.

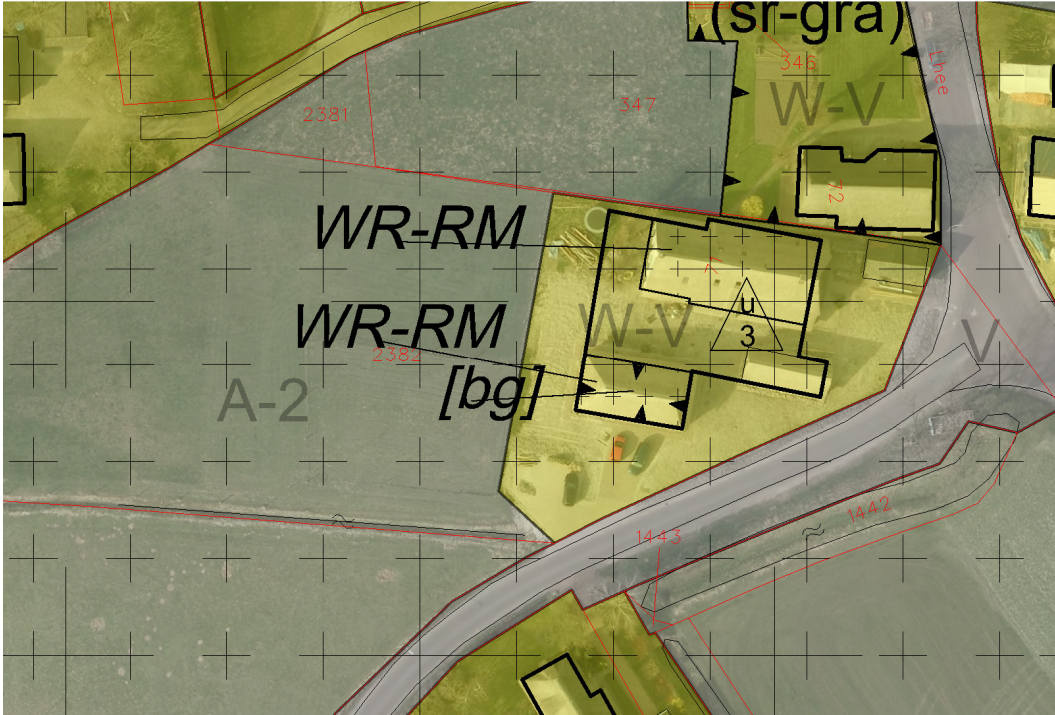
De plaatsing van zonnepanelen zou hiermee op het eigen erf kunnen worden gerealiseerd. Hiervoor en voor eventuele bebouwing zal in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning in elk geval rekening worden gehouden met de monumentale status van de woonboerderij.

#### **Voorstel**

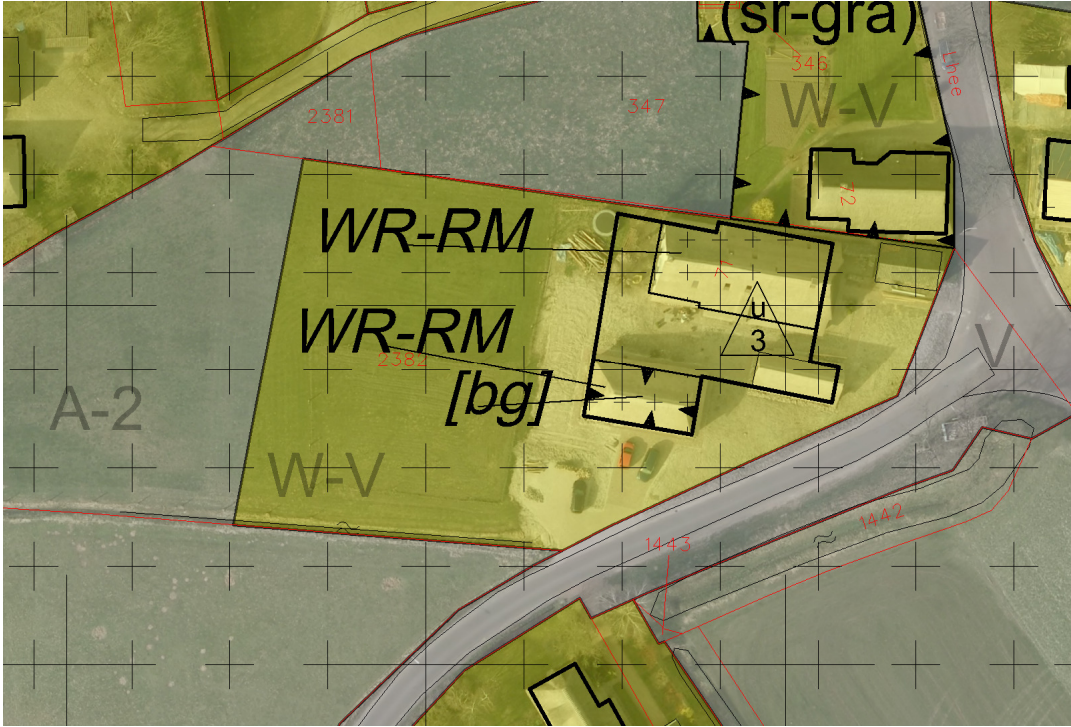
De zienswijze gegrond verklaren, in die zin dat het bestemmingsvlak W-V wordt verruimd door de grens van het bestemmingsvlak aan de voorzijde van de woonboerderij, over de volle breedte met ongeveer 50 meter op te schuiven.

Door middel van onderstaande kaartfragmenten is de voorgestelde wijziging van de verbeelding weergegeven.

Ontwerpbestemmingsplan:



Vastgesteld bestemmingsplan:



## 5. Eigenaars/bewoners van de woonboerderij Lhee 9

a. In de zienswijze wordt gevraagd tussen de twee bestemmingsplannen LEG en Buitengebied een bufferzone met aanlegvergunningvoorschriften op te nemen om de bewoners te beschermen tegen het blootgesteld worden aan bespuitingen van gewassen. Wandelaars en fietsers worden hiermee ook beschermd. In de zienswijze wordt gewezen op een annotatie van een hoogleraar bestuursrecht Groningen (OGR 09-22), waarin het aanlegvergunningstelsel uiteen wordt gezet.

b. Indieners hebben bezwaren tegen de wijze waarop de woonboerderij op het perceel Lhee 10 in het bestemmingsplan is opgenomen. Er wordt volgens de zienswijze onevenredig afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarde van het gebied. Het bestemmingsvlak aan de noordzijde van deze woonboerderij betreft weiland en is nooit ingericht geweest als tuin. Deze gronden zijn landschappelijk waardevol. Er bestaat geen reden om deze gronden niet als agrarische cultuurgrond in stand te laten. De openheid van het landschap mag niet worden aangetast.

Het bestemmingsvlak biedt aan de zuidkant van de woonboerderij al een groot woonvlak. Het bestemmingsvlak is zonder het noordelijk deel al groter dan de maximale oppervlakte die in het bestemmingsplan is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van agrarische bedrijfskavel naar wonen.

c. In de zienswijze wordt opgemerkt dat er regels in het plan staan, met name daar waar het gaat om afmetingen, die enige verduidelijking behoeven. Sommige regels zijn voor meer uitleg vatbaar. Vraag is dan of een dergelijke regel wel geheel juridisch sluitend is.

Gevraagd wordt de regels hierop na te laten gaan.

d. Indieners hebben bezwaren tegen de wijzigingsbevoegdheid om een woonboerderij op te delen in meer dan twee woningen. De wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om een woonboerderij op te delen in drie woningen. Hierdoor verstedelijkt het gebied te sterk. Meer bewoners per perceel betekent behoefte aan meer parkeerplekken, meer garages, meer schuurruimte, tuinhuisjes etc. Er moet worden vastgelegd dat het erf niet wordt opgedeeld. Dit alles om te voorkomen dat de landschappelijke waarden en het aanzien van het cultuurhistorisch landschap worden aangetast. Eén inrit en parkeren dichtbij/naast de woningen moet als voorwaarde gelden om overlast voor aangrenzende percelen zo laag mogelijk te houden.

e. Wonen-Voormalige boerderijpanden

Ter bescherming van andere woonbestemmingen wordt gevraagd bij de bestemming 'Wonen-voormalige boerderijpanden' de mogelijkheid van kinderopvang niet als algemeen gebruiksrecht te bieden, maar per perceel in het bestemmingsplan te regelen. Dit geeft duidelijkheid en voorkomt voor alle partijen onwenselijke situaties. Verder wordt gevraagd recreatieappartementen in een bijgebouw te koppelen aan een aanduiding op de verbeelding met een maximum van 1.

De afstand van een paardrijbak tot een woonhuis van derden van 15 meter, is veel te weinig. Deze afstand zou tenminste 50 meter moeten zijn, met ruimte voor overleg.

Er is geen uiterste nokhoogte voor aan- en bijgebouwen genoemd.

Uit de omschrijving blijkt niet of iedere bewoner binnen een opgesplitste woonboerderij op zich een aan huis gebonden beroep kan opstarten dan wel in een bijgebouw mag hebben.

Via een vergunningstelsel moet dit beter worden geregeld.

f. Gepleit wordt voor het op de verbeelding opnemen van houtwallen en groenstroken die verdwenen zijn. Genoemd worden houtwallen aan de oostzijde van de weg bij Lhee 9 en langs en rond het pompstation van het water-/zuiveringsschap aan de oostzijde van Lhee 9.

g. In de regels wordt met grote regelmaat als norm 'geen onevenredige afbreuk' doen aan de woonsituatie etc. gesteld. Deze norm moet worden verduidelijkt. De vraag is welk soort bestemming hiermee moet worden beschermd.

### Reactie gemeente

a. De gemeenteraad heeft op 27 juni 2017 het bestemmingsplan Buitengebied-Agrarische Gronden vastgesteld. In het kader van deze vaststelling is bijzondere aandacht besteed aan de vraag of er aanleiding is om in het bestemmingsplan regels op te nemen ter voorkoming van mogelijke blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen die in de landbouw worden gebruikt. De gemeente heeft advies gevraagd aan van Hekkelman Advocaten. Uit dit advies blijkt dat een regeling in het bestemmingsplan juridisch niet houdbaar is. Het advies is opgenomen in de Reactienota zienswijzen die ten grondslag ligt aan de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied-Agrarische Gronden.

Kortheidshalve verwijzen wij naar dit advies.

Wij sluiten hier overigens niet mee uit dat op basis van nieuwe wetgeving of op basis van resultaten van onderzoeken die nog gaande zijn, de juridische houdbaarheid van een bestemmingsplanregeling opnieuw tegen het licht zal worden gehouden.

b. Het bestemmingsvlak W-V op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is afgestemd op de omgevingsvergunning welke op 11 april 2017 met toepassing van de uitgebreide procedure (projectprocedure) werd verleend. Door middel van deze procedure is medewerking verleend aan een functiewijziging van agrarisch bedrijf naar wonen.

De begrenzing van het bestemmingsvlak is afgestemd op de situering van de bebouwing en de inrichting van het bijbehorende erf.

Aan de genoemde omgevingsvergunning (zaaknummer 170541) ligt een ruimtelijke onderbouwing d.d. 1 juli 2016, alsmede een verklaring van geen bedenkingen d.d. 28 maart 2017 van de gemeenteraad ten grondslag. Zienswijzen die indiener in het kader van die procedure kenbaar heeft gemaakt, zijn behandeld in de Zienswijzennota omgevingsvergunning Lhee 10 Dwingeloo, behorende bij het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 11 april 2017.

Met betrekking tot de opvatting van indiener dat sprake is van een ruime begrenzing van het bestemmingsvlak, wordt aangetekend dat voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is afgebroken, deels is vervangen door nieuwbouw en dat door middel van een passende erfinrichting een harmonieus geheel is ontstaan, waarmee ten opzichte van de 'oude' agrarische bestemming een aanzienlijke verbetering van de omgevingskwaliteit tot stand is gekomen. Op 11 augustus 2016 heeft de welstands- en monumentencommissie van Het Oversticht een positief advies uitgebracht in verband met de legalisatie van de schuur en de bijbehorende terreininrichting op het noordelijk deel van het bestemmingsvlak.

In de genoemde zienswijzennota (blz. 9) is de inrichtingstekening van het totale erf opgenomen. Deze inrichtingstekening, opgesteld door 'Reuvers, Buro voor Groene Ruimtes', maakt juridisch geen deel uit van de omgevingsvergunning, maar is wel van belang voor de vaststelling van de begrenzing van het bestemmingsvlak. Gebleken is dat een deel van de erfinrichting buiten de begrenzing van het bestemmingsvlak volgens het ontwerpbestemmingsplan valt en agrarisch is bestemd, hetgeen uit hoofde van een goede ruimtelijke ordening ongewenst grondgebruik tot gevolg kan hebben en bovendien niet overeenkomt met het bestaande grondgebruik.

Hoewel dit met de zienswijze niet wordt beoogd, geeft deze indirect aanleiding om de begrenzing van het bestemmingsvlak W-V van het perceel Lhee 10 te wijzigen, in die zin dat het totale erf als aangegeven op genoemde inrichtingstekening binnen het bestemmingsvlak komt te vallen.

c. De regels zijn nagelopen, maar dit heeft geen onvolkomenheden aan het licht gebracht.

d. De wijzigingsbevoegdheid biedt voldoende beleidsruimte om de door indieners aangegeven aspecten zorgvuldig in de beoordeling te kunnen betrekken.

e. De gemeente ziet geen aanleiding om het gemeentelijk ruimtelijk beleid op genoemde onderdelen aan te passen.

f. Bestaande structuurbepalende boombeplanting is door middel van de bestemming "Bos – 1" in het bestemmingsplan beschermd. Overige landschapselementen zijn binnen de verschillende gebiedsbestemmingen dor middel van de planregels beschermd. Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen het herstellen van verdwenen boswallen. Het (her)bestemmen van verdwenen boswallen is alleen zinvol als er zicht bestaat op aanleg daarvan tijdens de planperiode.

g. De term 'onevenredig' is inderdaad een vaag begrip, maar is in de ruimtelijke ordening een gebruikelijke term voor een 'zorgvuldige afweging naar redelijkheid en billijkheid', enigszins vergelijkbaar met de 'algemene beginselen van behoorlijk bestuur'.

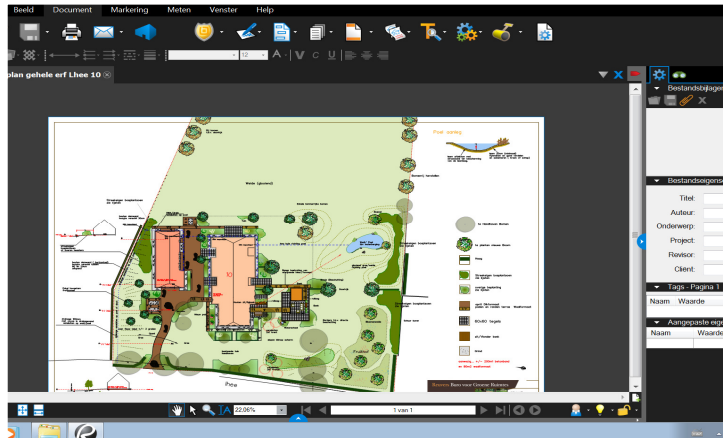
In geval van geschillen over de toepassing van dit begrip kan meestal een uitspraak van de rechter worden gevraagd.

### **Voorstel**

De zienswijzen ongegrond te verklaren, met dien verstande dat de begrenzing van het bestemmingsvlak voor het perceel Lhee 10 te Dwingeloo wordt aangepast aan de inrichtingstekening die in het kader van de functieverandering van agrarisch naar wonen voor het woonperceel is



opgesteld. De betekent concreet dat de zuidelijke grens wordt opgeschoven tot op de eigendomsgrens die ligt tussen dit perceel en het perceel Lhee 11. De inrichtingstekening is hieronder afgebeeld.



Inrichtingstekening Lhee 10

De voorgestelde wijziging van de verbeelding is door middel van onderstaande kaartfragmenten weergegeven.

Ontwerpbestemmingsplan:



Vastgesteld bestemmingsplan:



### **Ambtshalve wijziging**

#### **Oppervlakte bestemmingsvlakken voor 'wonen' en 'wonen – voormalige boerderijpanden'**

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied - Agrarische Gronden is de reikwijdte van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van functieverandering van 'agrarijch naar wonen' en het vergroten van bestaande bestemmingsvlakken voor 'wonen' verruimd.

De maximale oppervlakte van het bestemmingsvlak die op grond van de wijzigingsbevoegdheden door burgemeester en wethouders mag worden toegekend, is bepaald op 5000 m<sup>2</sup>.

Het bestemmingsplan voor Lhee., Eemster en Geeuwenbrug is afgestemd op het bestemmingsplan buitengebied. Omdat de behoefte aan grotere woonvlakken zich ook binnen dit plangebied zal voordoen, wordt voorgesteld de verruimde mogelijkheid ook in het bestemmingsplan voor LEG op te nemen. Voor de motivering van de voorgestelde verruiming wordt verwezen naar de Reactienota zienswijzen van het bestemmingsplan buitengebied Agrarische gronden.

Het gaat bij deze verruiming niet om het vergroten van de te bebouwen oppervlakte, maar om te kunnen voorzien in de behoefte om het woonerf te vergroten in verband met verbetering van de landschappelijke kwaliteit, plaatsing van zonnepanelen op het eigen erf, het vergroten van de afstand tussen de woning en agrarische cultuurgrond en vergelijkbare verbeteringen van het woongenot.

Voor een grotere oppervlakte dan 5000 m<sup>2</sup> blijft een raadsbesluit nodig.

Behoud en versterking van de omgevingskwaliteit, mogelijke nadelige gevolgen voor functies in de omgeving en overige voorwaarden in de betreffende wijzigingsregeling, blijven belangrijke toetsingscriteria.

#### **Voorstel:**

De oppervlakte genoemd in de artikelliden 3.9 sub c, punt 7; 3.9 sub e, punt 2; 4.9 sub d, punt 7; 4.9 sub f, punt 2; te wijzigen van 2000 m<sup>2</sup> in 5000 m<sup>2</sup>.

-----