

# Nota zienswijzen

Steenbrugge, 1e uitwerking Steenbrugge Dorp

Gemeente Deventer  
juni 2016

## **INHOUDSOPGAVE**

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
<b>2. ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN .....</b>	<b>4</b>
INGEDIENDE ZIENSWIJZEN.....	4
<b>3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN .....</b>	<b>9</b>

# 1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 15 maart 2016 ingestemd met het ontwerpsluitwerkingsplan 'Steenbrugge, 1e uitwerking Steenbrugge Dorp'. Het plan heeft van donderdag 24 maart 2016 tot en met woensdag 4 mei 2016 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het uitwerkingsplan zijn drie zienswijzen ingediend.

Deze nota zienswijzen bevat de samenvatting en beantwoording van deze zienswijzen alsmede enkele ambtshalve wijzigingen ten aanzien van bovengenoemd plan.

## 2. Zienswijzen bestemmingsplan

### Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Steenbrugge, 1e uitwerking Steenbrugge Dorp' heeft ter inzage gelegen van 24 maart 2016 tot en met 4 mei 2016. Binnen deze termijn zijn drie zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn op tijd ingediend en voorzien van de benodigde gegevens en derhalve ontvankelijk.

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

#### 2.1. Reclamant 1 Gasunie Transport Services B.V. , Postbus 181 , 9700 AD Groningen

##### Samenvatting

In het plangebied liggen twee gastransportleidingen van de Gasunie. Op de verbeelding heeft echter alleen de leiding A-651 een belemmeringstrook gekregen. Gasunie verzoekt om ook de leiding N-551-20 te voorzien van een belemmeringstrook. Voor deze leiding geldt een strook van 4 meter uit de hartlijn van de leiding.

##### Beantwoording

Per abuis is inderdaad de zuidelijk gelegen leiding op de verbeelding niet voorzien van een belemmeringstrook. Dit is in het uitwerkingsplan aangepast conform de zienswijze van de Gasunie.

##### Conclusie

De zienswijze heeft aanleiding gegeven tot het aanpassen van de verbeelding van het uitwerkingsplan.

#### Reclamant 2: TenneT TSO B.V., Postbus 718, 6800 AS, Arnhem

##### Samenvatting

Binnen de begrenzing van het plangebied bevindt zich de belemmeringstrook van de hoogspanningsverbinding Deventer Platvoet – Markelo Luttekeveld.

- a. Tennet verzoekt om de in het uitwerkingsplan opgenomen dubbelbestemming aan te passen door het opnemen van de volgende bepaling in artikel 8.1:
  - i. De voor 'Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:
    - de aanleg, het beheer en het onderhoud van een hoogspanningsverbinding; met de daarbij behorende:
    - bouwwerken, geen gebouwen zijnde (masten)
    - de belemmerde strook
- b. In artikel 8.3.2 onder b. en in artikel 8.4.3 onder b. verzoekt reclamant om het woord 'schriftelijk' toe te voegen.
- c. Omdat zowel het aanbrengen als het rooien van hoog opgaande beplantingen gevaren kan opleveren voor de leveringszekerheid en de omgeving, ziet reclamant graag de tekst in artikel 8.4.1 onder c een aangevuld door de toevoeging "het aanbrengen en rooien van hoog opgaande beplantingen".

##### Beantwoording

- a. In de bestemmingsomschrijving zijn de activiteiten "aanleg, het beheer en het onderhoud" niet opgenomen. Dit is in het uitwerkingsplan aangepast.  
Binnen de bestemmingsplansystematiek die gehanteerd wordt binnen de gemeente Deventer is het gebruikelijk de mogelijkheid tot het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, te regelen in de bouwregels en niet in de bestemmingsomschrijving. Nu blijkt dat in de bouwregels van het ontwerpuitwerkingsplan niet duidelijk is opgenomen dat bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan. In de bouwregels zal derhalve opgenomen worden dat dergelijke bouwwerken zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 50 meter. Tevens is bepaald dat bestaande bouwwerken ten dienste van de hoofdbestemming uitsluitend mogen worden

vervangen, vernieuwd of veranderd met dien verstande dat de oppervlakte niet mag worden uitgebreid en gebruik gemaakt dient te worden van de bestaande fundering.

In een afwijkingsbepaling is opgenomen dat met schriftelijk positief advies van de leidingbeheerder toegestaan kan worden dat bestaande bouwwerken wel uitgebreid mogen worden buiten de bestaande fundering.

Bovengenoemde bepalingen zijn ook opgenomen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Digitalisering analoge bestemmingsplannen". Omdat in dat bestemmingsplan dezelfde hoogspanningsverbinding is opgenomen is het logisch dezelfde dubbelbestemming op te nemen. Voor een duidelijk overzicht is in bijlage 1 bij deze zienswijzennota een vergelijking opgenomen van de dubbelbestemming van het ontwerpuitwerkingsplan en de aangepaste dubbelbestemming.

- b. De betreffende bepalingen zijn, behalve door het toevoegen van het woord 'schriftelijk' aangepast door deze gelijk te stellen met de bepalingen uit het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Digitalisering analoge bestemmingsplannen". Zie ook bijlage 1 van deze zienswijzennota voor de exacte weergave van de aangepaste dubbelbestemming.
- c. In de betreffende bepaling is in de aangepaste dubbelbestemming ook het rooien van hoogopgaande beplanting opgenomen. Zie bijlage 1 van deze zienswijzennota voor de exacte weergave van de aangepaste dubbelbestemming.

### **Conclusie**

De zienswijze heeft aanleiding gegeven tot het aanpassen van de regels van het uitwerkingsplan. Artikel 8 Leiding – Hoogspanningsverbinding' is aangepast. Zie bijlage 1 van deze zienswijzennota voor de exacte weergave van de aangepaste dubbelbestemming.

### **Reclamant 3:**

#### **Samenvatting**

- a. Reclamant geeft aan dat de overeenkomst voor de ontwikkeling van de eerste fase van Steenbrugge die de Gemeente Deventer heeft gesloten met BPD Ontwikkeling B.V. een van kaderstellende plandocumenten is en verzoekt deze afspraken toe te voegen aan de procedure en de termijn voor het reageren op het ontwerpuitwerkingsplan 'Steenbrugge, 1e uitwerking Steenbrugge Dorp' te verlengen.
- b. Reclamant verzoekt om een onderbouwd overzicht waarbij een vergelijking wordt gemaakt tussen het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp uit 2009 met het daaropvolgende bestemmingsplan en de in de huidige plandocumenten opgenomen afwijkingen;
- c. De status en toegepaste waarde van de Stedenbouwkundige plannen en de ruime bestemming woongebieden roept bij reclamant veel vragen op. Reclamant vraagt zich af hoe de term 'flexibel' wordt gedefinieerd. En welke rechtszekerheid wordt verleend met dit plan?
- d. Reclamant vraagt wanneer de definitieve plannen in te zien zijn en hoe daar op gereageerd kan worden.
- e. Volgens reclamant kunnen 98 extra woningen worden gerealiseerd in de resterende fasen buiten het Sallands Dorp. Hoe verklaart u deze stijging en welke gevolgen heeft dat voor de inrichting van de toekomstige fasen?
- f. In het Beeldkwaliteitsplan voor de standaard woning 2 bouwlagen met kap voorgeschreven en van de stabilizers kan het entreegebouw west iets hoger worden, namelijk 3 lagen met een kap. Op het uitwerkingsplan is echter de standaard goot- en nokhoogte binnen de bestemming 'woongebied' respectievelijk 7 meter en 12 meter. Voor 'gemengd' is dat 10 meter en 14 meter. Die hoogtes passen niet bij de hoogtes in het Beeldkwaliteitsplan. Reclamant verzoekt de goot- en nokhoogtes op het Uitwerkingsplan te confirmeren aan het Beeldkwaliteitsplan door bijvoorbeeld de goothoogte te wijzigen naar 6 meter en 9 meter voor de nokhoogte en uitzonderingen expliciet te definiëren.
- g. In het te ontwikkelen gebied komen meerdere dieren voor die niet worden genoemd in de Natuurtoets, bijvoorbeeld de fazant, torenvalk en reeën. Deze dieren zijn dagelijks te vinden in het gebied. Hoe is bij de Natuurtoets onderzocht of ruimtelijke ingrepen of activiteiten conflicteren met de aanwezigheid van deze diersoorten en habitats?
- h. In het Stedenbouwkundig Plan 2009 is een 'Toetsingslijst duurzaam bouwen' opgenomen waarin voor het totale plan toetsingscriteria als referentiekader zijn opgesteld die 'ook bij de verdere uitwerking naar definitief ontwerp en inrichtingsplannen gebruikt moeten worden.' De Aandachtspunten uit de Toetsingslijst komen niet terug in het Stedenbouwkundig plan 2015. Wat is er met de Toetsingslijst gebeurd? En is het mogelijk deze alsnog op te nemen in het plan?

- i. In welk opzicht onderscheid Deventer zich met Steenbrugge op het vlak van duurzaamheid ten opzichte van andere wijken en gemeenten? En hoe wordt dit onderscheid getoetst?
- j. Het kavel Wechelerweg 54 is in het plangebied Steenbrugge opgenomen als 'woongebied - uit te werken'. Is het mogelijk om binnen de procedure ontwerpuitwerkingsplan 'Steenbrugge, 1e uitwerking Steenbrugge Dorp' de bestemming van dit kavel om te zetten naar 'wonen'?
- k. In het plan van 2009 stonden aan de noordzijde van fase I allemaal twee-onder-een kap en vrijstaande woningen gepland. Nu zijn dat nagenoeg allemaal rijtjeswoningen geworden met maar een paar twee-onder-een kap woningen. De mogelijkheid bestaat dat de ontwikkeling van Steenbrugge stopt na de eerste fase. Reclamant verzoekt de indeling van de noordzijde te houden overeenkomstig het plan van 2009 in verband met het uitzicht van reclamant.

### Beantwoording

- a. De overeenkomst is een document waarin afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en BPD. Het is mogelijk om de overeenkomst in te zien, echter is er niet de noodzaak om de overeenkomst ter inzage te leggen bij het ontwerp uitwerkingsplan. Het ontwerp uitwerkingsplan is het document waartegen zienswijzen mogelijk zijn, tegen de overeenkomst is dit niet mogelijk, dit betreft een privaatrechtelijk document tussen twee partijen.
- b. Om het ontwerp uit 2009 te vergelijken met het ontwerp uit 2015 kunnen het beste de twee indicatieve inrichtingsschetsen met elkaar vergeleken worden (zie bijlage 2). Met betrekking tot de uitwerking van de eerste fase is het grootste verschil dat er in het plan uit 2009 circa 599 woningen in de eerste fase gerealiseerd zouden worden, nu zijn dat er circa 400. Hierbij wordt wel opgemerkt dat in 2009 de grens van de eerste fase ruimer was dan de huidige plangrens. Ook zitten er verschillen in het bouwprogramma. In 2009 werd een indicatief programma van circa 7 vrije kavels, 13 vrijstaande woningen, 66 twee-onder-één-kap woningen, 372 rijwoningen en 141 appartementen bedacht. In het huidige programma zijn er in het geheel geen appartementen meer, zijn er circa 352 rijwoningen, 44 2-onder-1-kap woningen en 5 vrijstaande woningen. Het genoemd aantal woningen per woningbouwtype is echter nog indicatief totdat de definitieve verkaveling wordt vastgelegd. Deze definitieve verkaveling wordt vastgelegd bij de uitwerking van de definitieve ontwerpen per deelgebied. Deze uitwerking zal door de ontwikkelende partij uitgewerkt worden.  
Door het niet opnemen van appartementen in het plan, zijn stedenbouwkundig gezien de oplossingen van de bebouwing op de hoeken verbeterd.  
Zoals in het stedenbouwkundig plan van 2015 reeds is benoemd blijft het stedenbouwkundig plan van Steenbrugge als geheel van kracht. De planfilosofie van het nu uitgewerkte stedenbouwkundige plan voor het Sallands Dorp is ten opzichte van 2009 niet veranderd, wel is het enigszins gewijzigd onder invloed van de veranderende marktsituatie. Dit heeft met name geresulteerd in het niet meer opnemen van appartementen.
- c. Het uitwerkingsplan is inderdaad ruim opgezet om bij het uitvoeren van het plan de vrijheid te hebben om te kunnen schuiven op onderdelen. De verkavelingstekening in het stedenbouwkundig plan is slechts een indicatie, het is denkbaar dat kavels nog gewijzigd kunnen worden in bijvoorbeeld grootte, of dat nog geschoven wordt in het woningbouwtype (waarbij vanzelfsprekend rekening gehouden moet worden met randvoorwaarden zoals de parkeernorm). De zekerheid voor omwonenden is dat de woningen begrensd worden door de grens van het woongebied. Ook het aantal woningen zal niet kunnen toenemen. De hoofdstructuren Groen en Verkeer zijn vastgelegd en daarmee gewaarborgd. Ook de maximale hoogte van de woningen zijn vastgelegd. Ten slotte is in de bestemmingsomschrijving bepaald dat er uitsluitend niet-gestapelde woningen mogelijk zijn, dus geen appartementen. Hiervoor is een uitzondering gemaakt dat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken om gestapelde zorgwoningen te realiseren. Hierbij zal echter wel de bestaande maximale goot- en bouwhoogte gerespecteerd moeten worden.
- d. In het contract tussen BPD en de gemeente is de afspraak gemaakt dat een Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan voor het hele gebied wordt opgeleverd alsmede een Schetsontwerp voor de openbare ruimte. Deze stukken zijn door de gemeenteraad vastgesteld op 19 december 2015 en zijn daarmee openbaar. Op dit moment wordt gewerkt aan een Voorlopig Ontwerp voor de Openbare ruimte. Dit document zal door het college worden vastgesteld en is vervolgens openbaar. Het is niet mogelijk om rechtstreeks een reactie in te dienen op deze documenten, ze worden niet ter inzage gelegd. De volgende stap zal zijn dat BPD samen met overige partijen deelgebieden gaat ontwikkelen. Hierbij worden de bouwopgaves uitgewerkt in Definitieve ontwerpen. Deze worden vervolgens vertaald in omgevingsvergunningen voor het bouwen van de woningen. De vergunningen worden door een supervisorsteam (waarin de stedenbouwkundige van de gemeente en de opsteller van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan zitten) getoetst. Er wordt dan met name getoetst aan het beeldkwaliteitplan. In het vergunningentraject zit

de mogelijkheid voor belanghebbenden om een bezwaarschrift in te dienen tegen de verleende vergunning.

Het uitwerkingsplan wordt voor de zomer door het college (al dan niet gewijzigd) vastgesteld. Op dat moment geldt dat belanghebbenden in beroep kunnen tegen het uitwerkingsplan bij de afdeling bestuursrechtspraak bij de Raad van State.

- e. Zoals onder b reeds is opgemerkt, is de plangrens ten opzichte van de eerste fase uit 2009 gewijzigd. Indien er na deze eerste fase meerdere fasen volgen, zal het mogelijk zijn het resterend aantal woningen te realiseren, conform de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan Steenbrugge. Bij het uitwerken van eventuele volgende fasen zal altijd de op dat moment geldende marktontwikkelingen in acht worden genomen. Er zullen niet meer woningen gebouwd worden dan waar behoefte aan is.
- f. Het opnemen van een goothoogte van 7 meter biedt meer flexibiliteit dan 6 meter. Om die reden is voor deze goothoogte gekozen. Eerste schetsen van woningen die in Steenbrugge geplaatst kunnen worden laten al een iets hogere goothoogte zien dan 6 meter. Verder zijn lagere goot- en bouwhoogtes altijd mogelijk, hoger niet.
- g. Ecogroen heeft een update (november 2015) gemaakt van voorgaande natuurtoetsen over Steenbrugge. Van de algemeen voorkomende soorten worden slechts enkele voorbeelden in de rapportage genoemd. Zowel de Fazant, de Torenvalk en het Ree behoren tot de algemeen voorkomende soorten en worden in de rapportage niet met name genoemd.  
In de natuurtoets worden broedvogels behandeld. Daarbij zijn twee categorieën van belang: broedvogels met jaarrond beschermde nesten zoals sommige soorten uilen en roofvogels én de meer algemeen voorkomende broedvogels. Zowel Fazant als Torenvalk behoren tot de categorie meer algemeen voorkomende broedvogelsoorten. De Fazant broedt misschien in het terrein of aan de rand van het terrein. Nesten van deze soort (en alle andere broedvogels) mogen niet verstoord worden gedurende het broedseizoen. In de rapportage (blz 2 bij eindconclusies) wordt daarom aanbevolen gefaseerd te werken en bij geplande werkzaamheden in het broedseizoen vooraf een controle op nesten uit te voeren. De Torenvalk broedt niet in het terrein maar jaagt er ongetwijfeld af en toe. Het jachtgebied van de Torenvalk is echter niet beschermd.  
Het Ree behoort tot de algemeen voorkomende maar laag beschermde zoogdieren en zal ongetwijfeld regelmatig in het terrein aanwezig zijn (blz. 12 paragraaf 3.4). Voor het Ree zijn speciale maatregelen niet aan de orde.
- h. De 'Toetsingslijst duurzaam bouwen' bij het Stedenbouwkundig plan 2009 komt als zodanig niet terug in het Stedenbouwkundigplan 2015. De thema's uit de toetsingslijst komen niettemin in het uitwerkingsplan terug. In de overeenkomst met de ontwikkelaar is een document over duurzaamheid bijgevoegd. In het afzonderlijke visiedocument bij het Stedenbouwkundig plan 2015 hebben de ontwikkelaars hun verdere invulling hieraan gegeven. De thema's uit de 'Toetsingslijst duurzaam bouwen' komen daarin expliciet dan wel impliciet terug:
  - Bodem en bouwrijp maken: er wordt nog steeds een gesloten grondbalans gehanteerd en het voorkomen van grondverdichting is nog steeds uitgangspunt;
  - Infrastructuur: de aandachtspunten voor het verkeerssysteem zijn ongewijzigd en worden in het uitwerkingsplan toegelicht; auto-, fietsverkeer, openbaar vervoer, fiets- en wandelpaden, voetpaden, parkeerbalans;
  - Regen- en oppervlaktewatersysteem: het watersysteem kent nog steeds het uitgangspunt van een natuurlijke wijze van afvoeren, infiltreren, afkoppelen en vasthouden van het water;
  - Natuurprincipes: de aanwezige natuur en landschap wordt als kwaliteit gehandhaafd, beschermd en nuttig ingezet;
  - Woonmilieu, flexibiliteit en levensloop bestendig bouwen: de inzet is een optimale gebruikswaarde voor de toekomst te realiseren, een dorpse gemeenschap met een hoge woonkwaliteit waar het veilig, comfortabel en gezond wonen is;
  - Energie: uitgangspunt is dat energie-neutrale woningen worden gerealiseerd zonder gasvoorziening;
  - Grondstoffen en materialen: met GPR-gebouw worden de duurzaamheidsprestaties inzichtelijk gemaakt.De afzonderlijke duurzaamheidsvisie Steenbrugge geeft naar onze mening afdoende inzicht in de duurzaamheidsambities. Het maken van een afzonderlijke toetsingslijst wordt derhalve niet zinvol gevonden.
- i. In alle stadia van het planproces zullen kansen en mogelijkheden worden benut om waar nodig naar de ontwikkelaars invloed uit te oefenen om een hoge woon en leef kwaliteit te realiseren tegen een lage milieubelasting. Steenbrugge onderscheidt zich met name in de doelstelling een energie neutrale wijk te zijn zonder gasaansluiting. De ontwikkelende partijen wordt door contractuele en bouwkundige toetsing aan gemaakte afspraken gehouden. Ook het instrument

GPR geeft inzicht in de duurzaamheidsprestaties en biedt de gemeente de mogelijkheid tot beïnvloeding.

- j. Voor het perceel Wechelerweg 54 geldt op dit moment de bestemming Woongebied-uit te werken. Vanwege het bouwverbod in deze bestemming worden de eigenaren van het perceel beperkt in hun bouw mogelijkheden. Omdat het perceel geen onderdeel meer uitmaakt van het te ontwikkelen woongebied zal het perceel ingepast moeten worden. In overleg met reclamant is besloten het perceel op te nemen in onderhavig uitwerkingsplan. Het perceel krijgt de bestemming 'Wonen', waarin met de bebouwingsregels wordt aangesloten bij de regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied. Voor de gebruiksregels is een combinatie tussen de functies uit het buitengebied en het woongebied Steenbrugge van toepassing. De nieuwe bestemming Wonen is opgenomen als bijlage 3 bij deze nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.
- k. De eerste fase is vanaf het perceel van reclamant ruim 200 meter verwijderd. Het aanpassen van de verkaveling is op kleine schaal mogelijk, echter is het plan op deze manier goed doordacht. Aanpassingen in woningbouwtype moeten passen binnen de behoefte. Het uitwerkingsplan biedt geen verdere kaders of beperkingen voor het aanpassen van de woningbouwtypen.

### **Conclusie**

De zienswijze heeft geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De verbeelding is gewijzigd door het uitbreiden van het plangebied met het perceel Wechelerweg 54. In de regels is de bestemming Wonen toegevoegd. In de toelichting is deze bestemming omschreven in paragraaf 5.3.3.



### 3. Ambtshalve wijzigingen

Geconstateerd is dat het uitwerkingsplan op enkele punten aanscherping nodig had. Hieronder wordt aangegeven op welke punten het uitwerkingsplan is aangepast.

#### **3.1 Water**

De toelichting is met betrekking tot het onderwerp water op de volgende punten aangepast:

- Algemeen: Per 1/1/2016 is er sprake van waterschap Drents Overijsselse Delta. Daar waar in de toelichting gesproken werd over waterschap Groot Salland, is dit vervangen door waterschap Drents Overijsselse Delta.
- in paragraaf 3.3.2 is een samenvatting opgenomen van het meest recente Waterbeheerplan van het Waterschap Drents Overijsselse Delta.
- In paragraaf 4.4.1 is naast de verwijzing naar het waterhuishoudingsplan Steenbrugge van 2009 nu ook een verwijzing opgenomen naar het recente waterhuishoudingsplan Steenbrugge Dorp.
- In paragraaf 3.4.4 is het meest recente gemeentelijk waterbeleid en het meest recente rioleringsbeleid benoemd.
- paragraaf 4.4.5 Overstromingsrisico is aangevuld met het benoemen van de Deltabeslissing Waterveiligheid van 2014.

#### **3.2 duurzame energievoorziening**

In het begrip 'duurzame energie' (artikel 1.5) is toegevoegd 'aardgas' om te verduidelijken dat andere vormen van (duurzaam) gas wel mogelijk zijn.

In artikel 7.4 Specifieke gebruiksregels is toegevoegd dat gebouwen wel mogen worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 5 jaar na inwerkingtreding van dit uitwerkingsplan uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de duurzame energievoorziening. Met deze bepaling is tevens duidelijker gemaakt dat het gaat om een voorwaardelijke verplichting.

In de toelichting is in paragraaf 5.3.3 een nadere toelichting gegeven met betrekking tot de voorwaardelijke verplichting.

# Bijlage 1

## Artikel 8 Leiding - Hoogspanningsverbinding

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor:

- a. de aanleg, het beheer en het onderhoud van een hoogspanningsverbinding;
- b. de belemmerde strook;

met de daarbij behorende

- c. voorzieningen.

### 8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 50 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### 8.3 Afwijken van de bouwregels

#### 8.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2 onder b en worden toegestaan dat, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, wordt gebouwd anders dan ten behoeve van vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte kan worden uitgebreid, danwel gebouwd kan worden buiten de bestaande fundering.

#### 8.3.2 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 8.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de in de belemmeringenstrook gelegen hoogspanningsleidingen niet worden geschaad;
- b. voorafgaand aan de beslissing omtrent vergunningverlening als bedoeld in artikel 8.3.1 een positief schriftelijk advies is uitgebracht door de betreffende leidingbeheerder.

### 8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 8.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in artikel 8.4.2 is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- b. het aanleggen van geluid- en andere wallen;
- c. het aanbrengen en rooien van hoogopgaande beplantingen;
- d. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 8.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 8.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in lid 8.2;
- b. werken en werkzaamheden in het kader van normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- c. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

#### 8.4.3 Toepassingsvoorwaarden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in 8.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de binnen de dubbelbestemming gelegen hoogspanningsleidingen niet worden geschaad;
- b. voorafgaand aan de beslissing omtrent vergunningverlening als bedoeld in artikel 8.4.1 een positief schriftelijk advies is uitgebracht door de betreffende leidingbeheerder.

# Bijlage 2

Vergelijking stedenbouwkundig plan 2009 (bovenste afbeelding) en 2015 (onderste afbeelding)



# Bijlage 3

## Artikel 6 Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf conform het gestelde in artikel 14.2;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' voormalige bedrijfsbebouwing;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken;

met daaraan ondergeschikt:

- d. de in tabel 6.1 vermelde toegestane nevenfuncties;
- e. bed & breakfast;

**Tabel 6.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan**

nevenfunctie	maximaal aantal m <sup>2</sup>	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
verkoop-aan-huis van streekeigen agrarische producten	-	100 m <sup>2</sup>
in pandige opslag en stalling	-	500 m <sup>2</sup>
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	-	200 m <sup>2</sup>
kano-, boot- of fietsverhuur	-	100 m <sup>2</sup>
horecabedrijven die in de van deze regels deel uitmakende Staat van horeca-activiteiten zijn aangeduid als categorie 3a of 3b;	-	100 m <sup>2</sup>

- = Niet van toepassing.

### 6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidings, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevel gebouwd worden;
- c. de afstand tussen de woning en het bijgebouw bedraagt ten hoogste 20 m;
- d. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling
woningen (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen)	één	750 m <sup>3</sup>	-	4,5 m	10 m	20°/55°
overige bijgebouwen en overkappingen per woning	-	-	100 m <sup>2</sup>	3 m	6 m	20°/55°
gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' m.u.v. de woning	-	bestaand**	bestaand**	bestaand**	bestaand**	bestaand**
lichtmasten ten behoeve van paardenbakken	-	-	-	-	6 m	-
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - overige plaatsen	-	-	-	-	1 m 2 m	-
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m	-

- = Niet van toepassing.

\* = Niet van toepassing voor platte, ondergeschikte bouwdelen.

\*\* = Zoals legaal aanwezig op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

met dien verstande dat:

- e. voor de reeds bestaande bijgebouwen en overkappingen boven de 100 m<sup>2</sup> het volgende geldt:
1. het uitbreiden van bestaande bebouwing is in geen geval toegestaan;
  2. nieuwbouw is in geen geval toegestaan;
  3. het gebruik van kassen, anders dan hobbykassen is in geen geval toegestaan;
  4. van het bepaalde onder 2 kan eenmalig worden afgeweken indien bebouwing boven de 100 m<sup>2</sup>, niet zijnde de woning, wordt gesaneerd, met dien verstande dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing ten hoogste 50% mag bedragen van de oppervlakte van de bebouwing die wordt afgebroken met een maximum van 250 m<sup>2</sup>;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' het volgende geldt:
1. het uitbreiden van bestaande bebouwing, niet zijnde de (voormalige bedrijfs)woning is in geen geval toegestaan;
  2. nieuwbouw van gebouwen, uitgezonderd (de voormalige bedrijfs)woning, is in geen geval toegestaan;
  3. nieuwbouw van de (voormalige bedrijfs)woning is uitsluitend toegestaan mits de nieuwbouw plaatsvindt op of binnen de bestaande funderingen;
  4. het gebruik van kassen is in geen geval toegestaan;
  5. van het bepaalde onder 2 kan eenmalig worden afgeweken indien alle bebouwing, niet zijnde de woning, wordt gesaneerd, met dien verstande dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing ten hoogste 50% mag bedragen van de oppervlakte van de bebouwing die wordt afgebroken met een maximum van 250 m<sup>2</sup>.

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **6.3.1 Ten behoeve van nieuwbouw bij voormalig agrarische bedrijven**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 onder e teneinde nieuwbouw toe te staan met inachtneming van het volgende:

- a. er dient sloop van legaal opgerichte landschapsontsierende gebouwen plaats te vinden, hierbij geldt het volgende:
  1. indien er sprake is van sloop tot 250 m<sup>2</sup> mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;
  2. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m<sup>2</sup> mag te allen tijde 250 m<sup>2</sup> teruggebouwd worden;
  3. van het gesloopte oppervlak boven 250 m<sup>2</sup> mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m<sup>2</sup>;
- b. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m<sup>2</sup> en mag er niet meer dan 5.000 m<sup>2</sup> aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- b. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
- c. het aantal slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 4;
- d. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen bestaande bebouwing;
- e. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m<sup>2</sup>; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen detailhandel toegestaan.