



Raadsvoorstel

Raadsvergadering

13 juli 2009

Commissie Ruimte

22 juni 2009

Afdeling en opsteller

Ruimte/B. Bruggeman/ (0578) 699 446

Portefeuille

J.C. Lieske

Agendapunt

15

Onderwerp

Bestemmingsplan Groene Woongebieden

VOORSTEL

1. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk verklaren en deels over te nemen;
2. ambtshalve de voorschriften en de plankaart aan te passen overeenkomstig de bijlage;
3. geen exploitatieplan voor dit bestemmingplan vast te stellen
4. het bestemmingsplan Groene Woongebieden gewijzigd vast te stellen.

TOELICHTING

Inleiding

Op 13 december 2004 heeft de raad van Heerde het programma voor de actualisering van de bestaande bestemmingsplannen vastgesteld. Het bestemmingsplan Groene Woongebieden is het vijfde plan voor het grondgebied van Heerde dat ter vaststelling aangeboden wordt. Doel van de actualisering is het uniformeren van alle bestemmingsplannen gebaseerd op het IMRO.

Argumenten

1.1 Alle bestemmingsplannen worden geactualiseerd.

Tijdens het actualiseringstraject wordt het aantal bestemmingsplannen teruggebracht van 172 naar 7 plannen. De aanleiding om alle geldende bestemmingsplannen te actualiseren ligt in het feit dat deze plannen reeds jaren geleden zijn opgesteld en sterk zijn verouderd. Het is dringend gewenst om het kaartbeeld weer kloppend te maken met de feitelijke situatie en de voorschriften aan te passen aan de huidige inzichten van het Rijk, provincie en gemeente. Daarnaast zijn er door de vele (partiële) herzieningen veel verschillende bestemmingsplannen van kracht, waardoor het overzicht en de samenhang verdwijnt. Door een nieuw bestemmingsplan te maken dat voldoet aan de eisen van deze tijd, behoeven veel minder langdurige en kostbare partiële herzieningen te worden doorlopen. Ook zullen digitale bestemmingsplannen de informatieverstrekking naar buiten en de efficiëntie binnen de organisatie vergroten, doordat deze beter toegankelijk zijn.

1.2 Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 4 februari tot 18 maart 2009 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn van terinzagelegging heeft een ieder zijn/haar zienswijze over het ontwerp kenbaar kunnen maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

2.1 De zienswijzen zijn reden het plan deels aan te passen

In totaal zijn er 3 zienswijzen ingekomen. Deze mensen hebben van de mogelijkheid gebruik gemaakt om te worden gehoord door de raadscommissie Ruimte tijdens de hoorzitting op 11 mei 2009. Bijgaand treft u de zienswijzen, het verslag van de hoorzitting en het zienswijzenverslag aan.

In het zienswijzenverslag wordt de gemeentelijke reactie gegeven op de ingediende zienswijzen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de zienswijzen gedeeltelijk gegrond zijn.

3.1 Er is een lijst met ambtshalve wijzigingen

In de bijlage staan de ambtshalve wijzigingen opgenomen, die in het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen gewenst zijn. Het betreffen aanpassingen in de voorschriften van algemene en redactionele aard. Daarnaast is de inmiddels afgeronde procedure voor de bouw van 2 woningen op het perceel Noorderkampweg 5/5A te Wapenveld, planologisch vastgelegd in dit bestemmingsplan.

4.1 Een exploitatieplan is niet noodzakelijk

Als gevolg van de nieuwe regelgeving (Wet ruimtelijke ordening met de Grondexploitatiewet) dient uw raad tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn uitzonderingen op deze regel, bijvoorbeeld als de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. In onderhavig geval hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Anders dan de naam van het bestemmingsplan suggereert gaat het hier om een conserverend bestemmingsplan dat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt.

Wij stellen u dan ook voor het bestemmingsplan Groene Woongebieden gewijzigd vast te stellen.

Advies commissie

De commissie Ruimte stemt in met behandeling van het stuk als A-onderwerp.

Financiële dekking

De kosten worden gedekt uit de reserve Actualisering bestemmingsplannen.

Communicatie

bekendmaking vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan is na 1 juli 2008 ter inzage gelegd. Dit betekent dat de procedure volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening plaatsvindt. Dit houdt in dat Gedeputeerde Staten het bestemmingsplan niet meer behoeven goed te keuren. Na afloop van de termijn voor ter inzage legging van het vaststellingsbesluit, treedt het bestemmingsplan in werking. Dit is anders indien binnen de ter inzage termijn bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een beroepschrift én een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

Uitgaande correspondentie

De indieners van een zienswijze hebben wij schriftelijk op de hoogte gebracht van behandeling van het raadsvoorstel in de commissie Ruimte van 22 juni 2009. Hierbij is de mogelijkheid van spreekrecht aangegeven. De indieners van een zienswijze worden na de raadsvergadering schriftelijk op de hoogte gebracht van dit besluit.

Heerde, 8 juni 2009

Het college van H E E R D E

drs. W.R.J.M. Pijnenburg-Adriaenssen , burgemeester

F. Dijkstra MBA , gemeentesecretaris

BESLUIT:

Bijlagen:

1. raadsbesluit;
2. bestemmingsplan Groene Woongebieden (ligt in de leeskamer van de raad);
3. zienswijzenverslag (reeds in uw bezit, zie commissiestukken);
4. verslag hoorzitting commissie Ruimte (reeds in uw bezit, zie commissiestukken);
5. lijst ambtshalve wijzigingen (reeds in uw bezit, zie commissiestukken).



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Heerde;

gelezen het voorstel van het college d.d. 8 juni 2009 tot vaststelling vna het bestemmingsplan Groene Woongebieden;

dat het bestemmingsplan voorziet in een planologisch juridische regeling voor een aantal nader beschreven gebieden in de gemeente Heerde;

dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 4 februari 2009 zes weken ter visie heeft gelegen;

dat de tervisielegging bekend is gemaakt in de Staatscourant, website en de huis-aan-huis editie van de "Schaapskooi" van 3 februari 2009;

dat binnen de termijn van terinzagelegging 3 zienswijzen zijn ingediend.

dat de zienswijzen tijdig zijn ingediend;

dat op 11 mei 2009 de indieners van zienswijzen in de gelegenheid zijn gesteld de zienswijze nader mondeling toe te lichten;

dat voor de inhoud ervan wordt verwezen naar bijgevoegd hoorverslag;

dat voor de inhoud en de overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar het aangehechte zienswijzenverslag;

dat de zienswijzen aanleiding geven het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen;

dat op grond van artikel 6.12, lid 2 sub c van de Wet ruimtelijke ordening kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Er is geen exploitatieplan nodig omdat het kostenverhaal achterwege kan blijven vanwege het conserverend karakter van het bestemmingsplan;

dat sinds de tervisielegging van het ontwerp zich een aantal ontwikkelingen heeft voorgedaan die een aanpassing van het ontwerp wenselijk maken. Voor een overzicht van de ambtelijke wijzigingen wordt verwezen naar de bijlage 'Lijst ambtshalve wijzigingen';

gelet op artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. overeenkomstig het zienswijzenverslag de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deels over te nemen;
2. overeenkomstig de Lijst ambtshalve aanpassingen de planregels en –kaart aan te passen;
3. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan Groene Woongebieden nr. HE0211 gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d.13 juli 2009.

griffier,

voorzitter,



GEMEENTE HEERDE

Zienswijzenverslag

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Groene Woongebieden.

Inleiding

Op 13 december 2004 heeft de raad ingestemd met het programma voor de actualisering en digitalisering van bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Groene Woongebieden is het vierde plan van de door de gemeenteraad van Heerde ingezette operatie om alle bestemmingsplannen te actualiseren. Dit plan bestaat uit vier afzonderlijke plangebieden. Drie plandelen zijn gelegen in de buurt van Wapenveld. Ze liggen ten westen van – en grenzend aan – de Groteweg (omgeving Henk Cramerlaan, Noorderkampweg, Parkweg, Mosweg en Oranjeweg). Het plandeel bij Heerde ligt ten westen van – en grenzend aan – de A50 (omgeving Sparrenlaan, Berkenlaan en Beukenlaan).

Uitgangspunt voor de opgestelde juridische regeling is de bestaande (bebouwde) situatie. Dit betekent dat de manier waarop de gronden op dit moment worden gebruikt, in hoofdzaak bepalend is geweest voor de bestemming die aan het perceel is toegekend.

Overzicht procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 4 februari tot 18 maart 2009 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder zijn zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. De indieners zijn in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze mondeling toe te lichten ten overstaan van de raadscommissie. De hoorzitting is gehouden op 11 mei 2009, waarvan verslag is gemaakt.

Weergave zienswijzen

In totaal zijn 3 zienswijzen ingekomen:

1. zienswijze d.d. 16 februari en 11 maart 2009, L.J. Jonker, Berkenlaan 4, 8181 NP Heerde (zie bijlage).

De zienswijzen betreffen de volgendepuntent, te weten:

- 1. contouren huidige woning zijn niet opgenomen in het bouwblok. Bouwblok is dan ook op onjuiste gegevens ingetekend;*
- 2. het nieuwe bouwblok op het perceel is op gelijke hoogte gelegd als met het bestaande bouwblok. Vanwege privacy verzoek om nieuw bouwblok naar voren te leggen.*

De heer Jonker heeft van de mogelijkheid gebruik gemaakt om de zienswijze mondeling toe te lichten.

Gemeentelijke reactie:

ad 1. Op het perceel is in 2000 een nieuwe woning gebouwd. Echter staan op de bestemmingsplankaart nog de contouren van de oude woning afgebeeld in het bouwblok. In principe is het niet van belang dat de contouren van de aanwezige woning vermeld staan op een bestemmingsplankaart. Het bouwblok is het uitgangspunt. Hierbinnen dient het hoofgebouw te liggen of opgericht te worden. Het is alleen voor de heer Jonker visueel niet

duidelijk aan welke zijde hij eventueel nog zou kunnen uitbreiden, omdat de nieuwe situatie niet staat afgebeeld. Voor de duidelijkheid hiervoor bestaan er dan ook geen bezwaren om de contouren van de nieuwe woning op te nemen in het bouwblok.

De zienswijze kan worden overgenomen.

Ad 2. Het nieuwe bouwblok is inderdaad op gelijke hoogte gelegd met de bestaande woning. De bestaande woning ligt in verhouding vrij ver achter op het perceel. Stedebouwkundig bestaan er geen problemen om het nieuwe bouwblok op een gelijke hoogte met de overige bouwblokken aan de Berkenlaan te leggen. Op die wijze heeft de nieuwe bewoner ook een wat ruimer erf aan de achterzijde. Door het naar voren schuiven van het nieuwe bouwblok zal het erf van het perceel Berkenlaan 2 wat verruimd worden aan de zijkant. De feitelijke situatie op dit perceel (luchtfoto) geeft ook aan dat deze zijde al versteend is, doordat het de in- en uitrit betreft van de aanwezige woning.

De zienswijze kan worden overgenomen. Tevens kan een ambtshalve wijziging worden doorgevoerd op de plankaart.

2. zienswijze d.d. 2 maart 2009, R. van der Meulen – Ter Steege, Eikenlaan 3, 8181 NS Heerde (zie bijlage).

De zienswijze betreft het volgende punt, te weten:

Bij de woning op dit perceel is een klein deel als erf aangewezen. Het naastgelegen perceel met een agrarische bestemming is ook in eigendom van de heer en mevrouw Van der Meulen en een klein deel ervan is in gebruik als erf. In de toekomst is de wens om hier een nieuwe schuur voor de paarden te bouwen en die mogelijkheid is nu niet aanwezig door het kleine erf.

De heer en mevrouw Van der Meulen hebben van de mogelijkheid gebruik gemaakt om de zienswijze mondeling toe te lichten.

Gemeentelijke reactie:

In verhouding beschikt het perceel over een relatief klein erf waar de bijgebouwen op gerealiseerd moeten worden. Aan de westzijde van het perceel ligt een strook grond met de bestemming Tuin welke in eigendom is van de bewoner van Eikenlaan 4. Aan de oostzijde van het perceel ligt een stuk grond met de bestemming Agrarisch. Dit stuk grond is in eigendom van de heer en mevrouw Van der Meulen. Een klein deel van deze grond (zo'n 10 meter) is in gebruik als erf. Hier staan wat gebouwen op. De bedoeling van de heer en mevrouw Van der Meulen is om hier in de toekomst een nieuwe paardenstal neer te zetten. Gezien het feitelijke gebruik en dat het gehele perceel in eigendom is van de heer en mevrouw Van der Meulen bestaan er geen bezwaren om het erf wat te vergroten met zo'n 10 meter. Aan de wegzijde wordt de bedoelde strook bestemd als Tuin. Dit sluit aan bij de bestaande situatie.

De zienswijze kan worden overgenomen.

3. zienswijze d.d. 13 maart 2009, T.P.P. Huizer, Berkenlaan 6, 8181 NP Heerde (zie bijlage).

De zienswijze betreft de volgende punten, te weten

- 1. bouwblok is niet logisch ingetekend op plankaart voor wat betreft een eventuele uitbreiding in de toekomst. Verzoek om bouwblok aan zijde achtergevel dieper te maken, zodat minimaal 20 meter uitgebreid kan worden;*
- 2. in het huidige bestemmingsplan wordt een afstand van 7,5 meter gehanteerd tot aan de zijdelingse perceelsgrens. In dit bestemmingsplan wordt gesproken over 3 meter. Vanwege privacy en waardevermindering dit weer terugbrengen naar 7,5 meter;*
- 3. definitie zijgrens en achtergrens aanscherpen. In sommige gevallen is zijgrens, achtergrens van naastgelegen perceel;*
- 4. in artikel 14.3 wordt aangegeven dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan plaats en afmeting bebouwing. Onduidelijk is waar deze bevoegdheid op gebaseerd is. Dit nader onderbouwen;*
- 5. de dubbelbestemming Archeologisch Waardevol Gebied houdt in dat er niet zondermeer gebouwd mag worden op het perceel. Onduidelijk is op welke gronden burgemeester en wethouders vergunning verlenen. Nadere onderbouwing is noodzakelijk. Daarnaast komt eventuele schade door deze beperking voor rekening van de gemeente.*

De heer Huizer heeft van de mogelijkheid gebruik gemaakt om de zienswijze mondeling toe te lichten.

Gemeentelijke reactie:

Ad 1. Het bouwblok op het perceel Berkenlaan 6 is nu zo'n 22 meter breed en 18 meter diep. Het merendeel van de bouwblokken in Bakhuisbos zijn gemiddeld zo'n 20 x 20 meter. Binnen dit bouwblok moet het hoofdgebouw opgericht worden, de bijgebouwen mogen op het aangrenzend erf. De bouwblokken zijn gevormd om de bestaande hoofdgebouwen heen op de percelen. De heer Huizer geeft aan dat uitbreiding aan de wegzijde niet waarschijnlijk is. Er wordt hier zo'n 3 meter uitbreidingsruimte geboden. Er bestaan geen bezwaren om het bouwblok aan de achterzijde wat te verruimen. Het perceel Beukenlaan 3 ligt op voldoende afstand om privacy problemen te voorkomen. Echter is een bouwblok van in totaal zo'n 35 meter diep niet in verhouding tot de overige bouwblokken. Het betreft hier een actualiseringsplan waarbij het van belang is om de bestaande situaties op de percelen juist weer te geven (het hoofdgebouw moet binnen het bouwblok liggen) en op enige flexibiliteit is niets tegen, maar wel in verhouding tot de doelstelling van het plan. Het bouwblok wordt aan de wegzijde verkleind en die meters worden aan de achterzijde toegevoegd, zodat het bouwblok zo'n 21 meter diep wordt. Op deze wijze wordt een uitbreidingsmogelijkheid aan de achterzijde geboden van in totaal zo'n 12 meter.

De zienswijze kan gedeeltelijk worden overgenomen.

Ad 2. In het bestemmingsplan Bos- en natuurgebied, 6^e herziening welke op dit moment geldend is, wordt gesproken over een afstand van 7,5 meter ten aanzien van de zijdelingse perceelsgrens. Deze afstand geldt voor het hoofdgebouw en niet voor de bijgebouwen. In dit plan worden bestaande situaties vastgelegd en is een bouwblok

ingetekend voor het hoofdgebouw op het perceel. Binnen dit bouwblok dient een eventueel nieuw hoofdgebouw te worden opgericht of het bestaand hoofdgebouw te worden uitgebreid. Deze bouwblokken liggen vast en waarborgen voldoende afstand tussen de diverse percelen. De afstand van 3 meter is een standaard voorschrift die in alle actualiseringsplannen gehanteerd wordt en komt enkel en alleen in beeld bij nieuwe ontwikkelingen. Bijgebouwen mogen vrij op het erf gedeelte opgericht worden en dit is conform het huidige bestemmingsplan.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Ad 3. Het is inderdaad in een aantal gevallen zo dat de zijgrens van een woning, de achtergrens van een aangrenzende woning is. In de voorschriften wordt gesproken over een minimale afstand die gehanteerd moet worden tussen een hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens. Aangezien er hier met bouwblokken gewerkt wordt op de plankaart, waarbinnen het hoofdgebouw gesitueerd moet worden, is hier geen sprake van. Het betreft immers een conserverend plan. Ook in het huidige bestemmingsplan Bos- en natuurgebied, 6^e herziening wordt gesproken over 'zijdelingse perceelsgrens'. Echter is het voor de volledigheid en het feit dat deze gebieden zich er voor lenen (grote percelen) duidelijk om de term 'zijdelingse perceelsgrens' te vervangen in 'perceelsgrens'. Op deze wijze wordt voorgeschreven dat het hoofdgebouw minimaal 3 meter uit elke perceelsgrens gesitueerd moet worden. Dit wordt in de voorschriften aangepast.

De zienswijze kan worden overgenomen.

Ad 4. In de Wet op de Ruimtelijke Ordening is deze bevoegdheid expliciet geregeld. Het voorschrift dient eigenlijk als een 'stok achter de deur'. Met name in zeer uitzonderlijke situaties maken burgemeester en wethouders gebruik van deze bevoegdheid. Zoals bijvoorbeeld in het hierboven genoemde geval zou van deze mogelijkheid gebruik kunnen worden gemaakt als een woning te dicht op perceelsgrens of in de perceelsgrens komt te staan, omdat deze grens voor de ene woning de zijgrens is en voor de naastgelegen woning de achtergrens. Aan deze uitzonderlijke en veelal sporadische gevallen moet gedacht worden. De afwegingskaders zijn globaal en ook niet limitatief van aard. Uiteraard blijft bij het stellen van nadere eisen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur van kracht.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Ad 5. De verplichting om aandacht te besteden aan het aspect archeologie vloeit allereerst voort uit het Europese Verdrag van Valletta (Malta) dat op 16 januari 1992 door de toenmalige Minister van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur, mw. H. d'Ancona is ondertekend en bij Rijkswet van 26 februari 1998 is geratificeerd. In dit verdrag is bepaald dat bij ruimtelijke ontwikkelingen en ingrepen in de bodem rekening moet worden gehouden met het bodemarchief. In eerste instantie is het uitgangspunt dat archeologische waarden zoveel mogelijk in situ (dus in de bodem) moeten worden bewaard. Is dit niet mogelijk, dan mogen de archeologische waarden worden aangetast, mits wetenschappelijk verantwoord, onderbouwd en gedocumenteerd. Opgraven van een archeologische locatie betekent immers de definitieve vernietiging van de archeologische waarden. Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Valletta is verder dat de verstoorder betaalt.

Degene die het bodemarchief wil verstoren draait ook op voor de kosten van onderzoek en een eventuele opgraving. Het Verdrag van Valletta is inmiddels uitgewerkt in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), die op 1 september 2007 in werking is getreden. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen en bodemverstorende activiteiten rekening worden gehouden met de **aanwezige en te verwachten** archeologische waarden.

Bij de opstelling van bestemmingsplannen en het verlenen van vrijstellingen moet de gemeente aandacht besteden aan de archeologie. Dit heeft tot gevolg dat er in het bestemmingsplan regelingen dienen te worden opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen en dat er bij bepaalde (bouw)werkzaamheden aandacht aan de archeologie besteed zal moeten worden.

Het plan Groene Woongebieden betreft een conserverend plan, waarin de bestaande bebouwde situaties vastgelegd worden op de percelen. De percelen zijn voor een groot deel reeds bebouwd, in welk geval de beperking er niet of slechts beperkt is. Tevens wordt in

artikel 15.2.2 van de voorschriften gesteld dat er zondermeer mag worden gebouwd op de gronden bij bouwproject tot 100 m² en bouwwerken die vallen onder het regime van bouwvergunningvrij of licht bouwvergunningplichtig.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Ambtshalve wijzigingen

In een bijlage worden de ambtshalve wijzigingen weergegeven. Het betreffen wijzigingen van kleine aard. Zo wordt er een inmiddels afgeronde ruimtelijke procedure, planologisch vastgelegd in dit bestemmingsplan (perceel Noorderkampweg 5/5A), zodat het meest actuele beeld weergegeven wordt.

Conclusie

1. ingekomen zienswijzen zijn tijdig ingediend, dus ontvankelijk;
2. de ingediende zienswijze geven deels aanleiding om het ontwerp te wijzigen;
3. de ambtshalve wijzigingen kunnen in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Lijst ambtshalve wijzigingen Groene Woongebieden

1. Aan het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor het verschuiven van bouwblokken. Hierdoor kan op een relatief eenvoudige wijze medewerking verleend worden aan verzoeken voor het verplaatsen van bouwblokken.
De tekst luidt als volgt:

Artikel 23 Algemene wijzigingsregels

23.1 (..)

23.2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de overschrijding van bestemmings- en bouwgrenzen en tot wijziging van de bestemming Tuin in Wonen in verband met een verschuiving van het bouwvlak voor woningen;

23.3 Afwegingskader wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a de mate waarin de waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
 - b de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
 - c de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de aanvaardbaarheid op het gebied van financiële uitvoerbaarheid, milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
 - d de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
 - e de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur;
 - f de mate waarin de planschadekosten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer.
2. Het bouwvlak op het perceel Sprengenweg 21 vergroten aan noordelijke zijde (Sprengenweg). Bestaande woning is namelijk groter. Wel dient de afstand tussen het bouwvlak en de perceelsgrens minimaal 3 meter te blijven.
 3. De 2 vrijstaande woningen op het perceel Noorderkampweg 5/5A intekenen op de plankaart. De planologische procedure hiervoor is inmiddels afgerond.
 4. Op het perceel Berkenlaan 2 de bestemming Wonen (erf) wat vergroten aan zijde van het nieuwe bouwblok op het perceel Berkenlaan 4. Dit vanwege het feit dat het nieuwe bouwblok wat naar de wegzijde verschoven wordt in verband met de privacy. Aan die zijde het het perceel Berkenlaan 2 ligt de in- en uitrit. Zo sluit het geheel beter aan
 5. Aan artikel 9.1 een lid c toevoegen waarin wordt bepaald dat in- en uitritten ook tot de bestemming Bos behoren.