Gemeente Heerde

cittaslow

Nota Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Kommerseweg ongenummerd, Heerde'

1. Inleiding

Het bestemmingsplan "Kommerseweg ongenummerd, Heerde", voorziet in een juridisch-planologische regeling om op het perceel tussen de Kommerseweg 8 en 10, kadastraal bekend als Heerde, sectie A, nummer 2215, een nieuwe woning met bijgebouw en landschapsinvesteringen te realiseren. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen voor eenieder. Op het bestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen wordt beschreven onder punt 3. De beantwoording van de zienswijzen tezamen leidt uiteindelijk tot een eindconclusie of het bestemmingsplan wordt aangepast aan de hand van de zienswijzen. Dit vindt plaats onder punt 5.

2. Overzicht procedure ontwerpbestemmingsplan

Op 11 februari 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerde een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van het initiatief omdat het initiatief naar oordeel van het college in voldoende maatschappelijke meerwaarde voorziet. Op 26 oktober 2021 heeft het college het besluit planologische medewerking genomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 17 november 2021 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 2 zienswijzen ingediend.

Na de zienswijzeronde beslist de gemeenteraad over de vaststellen van het bestemmingsplan. Zij weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. De vaststelling wordt onder andere bekend gemaakt in de Schaapskooi. Indieners van de zienswijze krijgen een brief met informatie over de vaststelling en de mogelijkheid tot indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3. Zienswijzen

In totaal zijn er 2 zienswijzen ingekomen. In het kader van de privacywetgeving wordt de indiener niet bij naam genoemd. In de bijlage zijn de zienswijzen geanonimiseerd opgenomen.

1. Ingekomen zienswijze 1.

Ontvankelijkheid
De zienswijze is binnen de termijn van de ter inzagelegging binnengekomen en van

ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.
Indiener heeft twee keer precies dezelfde zienswijze ingediend. Omdat er geen aanvullingen of aanpassingen zijn gemaakt, wordt deze zienswijze één keer behandeld.

Samenvatting

De indiener van de zienswijze heeft de volgende punten aangegeven in de zienswijze:

1. Indiener vraagt of de boomgaard te allen tijde toegankelijk is voor derden;
2. Indiener vraagt of de toegang naar de boomgaard gegarandeerd wordt en wat eventuele consequenties zijn als dit niet wordt nageleefd;
3. Indiener vraagt hoe er rekening gehouden wordt met mogelijke overlast en privacyschending door het openbare pad;
4. Indiener meldt dat het pad volgens de gebiedsvisie alleen gerealiseerd mag worden indien er een route of verbinding gerealiseerd wordt;
5. Indiener is van mening dat een doorzicht van 25 meter niet wordt nageleefd, omdat een hoge haag het doorzicht belemmerd;
6. Indiener is van mening dat de investeringen in de informatieborden geen toegevoegde waarde zijn voor het landschap. Daardoor wordt de buurt onvoldoende gecompenseerd in de vorm van landschappelijke impulsen;
7. Indiener vraagt hoe het onderhoud van de informatieborden wordt nageleefd;
8. Indiener vraagt hoe investeringen in het groenfonds gebruikt worden.
9. Indiener suggereert om het groenfonds in te zetten voor een speeltuin.

Reactie gemeente

1. De meerwaardenotitie met inrichtingsplan is onderdeel van het bestemmingsplan. Daarin is opgenomen dat het pad openbaar toegankelijk is. Dat betekent dat deze altijd toegankelijk dient te zijn voor derden.
2. De meerwaardenotitie met inrichtingsplan is onderdeel van het bestemmingsplan. Als het perceel niet wordt ingericht conform dit document, dan is er sprake van strijdig gebruik. Als het pad niet meer openbaar toegankelijk is, dan kunnen wij daarop handhaven. Daarnaast hebben wij een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst, waarin ook afspraken zijn gemaakt over de landschapsinvesteringen. Op basis daarvan is de initiatiefnemer verplicht om het pad openbaar toegankelijk te houden.
3. Het pad en de boomgaard zullen niet dusdanig veel gebruikt worden, dat er sprake zal zijn van onevenredige overlast voor omwonenden. De verwachte overlast zal vergelijkbaar zijn met die van een normale tuin.
4. Op basis van de gebiedsvisie is het niet verplicht om met dit plan een wandelroute te realiseren. Dat is enkel verplicht als de woning in het veld wordt gebouwd. Dat betekent dat de woning niet direct aan de weg komt te liggen. Zie daarvoor figuur 30 in de gebiedsvisie. In het voorliggende plan wordt niet in het veld gebouwd, dus is een wandelpad/route niet verplicht. Met dit plan wordt wel een wandelpad aangelegd om bij de boomgaard te kunnen komen, om zo een grotere meerwaarde te creëren. Het pad is dus niet in strijd met de gebiedsvisie.
5. Volgens de gebiedsvisie moet er een afstand zijn van tenminste 25 meter tussen twee clusters. In dit plan wordt deze afstand aangehouden. Het is op basis van de gebiedsvisie wel toegestaan om beplantingen te realiseren tussen deze woningen. Op dit punt voldoet het initiatief dus aan de voorwaarden om hier een woning te realiseren. Een nadere toelichting staat op pagina 49 van de Gebiedsvisie zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen.
6. Een van de doelen van de Gebiedsvisie zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen is het versterken van de recreatieve aantrekkelijkheid. Door informatieborden te plaatsen voor dagrecreanten, kan men meer leren over het Hoornerveen. Op deze manier wordt het Hoornerveen toegankelijker en aantrekkelijker voor recreanten.
7. Op basis van de meerwaardenotitie met inrichtingsplan, kan gehandhaafd worden als de borden niet worden onderhouden.
8. In het Hoornerveen is volgens de gebiedsvisie ruimte voor 7 woningen. Er kunnen meer initiatieven een bijdrage leveren aan het groenfonds. Met dat geld kunnen wij grotere

gebiedsinvesteringen mogelijk maken. Op dit moment hebben wij geen concreet plan voor het groenfonds. Zodra er voldoende geld in het groenfonds zit, liggen er veel kansen om deze investeringen uit te voeren. Voor deze bestemmingsplanprocedure is het niet noodzakelijk dat de investeringen uit het groenfonds al concreet zijn.

9. We bedanken u voor de suggestie. De investeringen vanuit het groenfonds staan los van dit specifieke initiatief. Daarom kunnen wij uw suggestie niet meenemen in deze bestemmingsplanprocedure.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Ingekomen zienswijze van een groep omwonenden .

Ontvankelijkheid
De zienswijze is binnen de termijn van de ter inzagelegging binnengekomen en van ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting
De zienswijze is opgedeeld in twee delen. In het eerste deel, punt 1 tot en met 7, verzoeken indieners met klem om geen medewerking te verlenen aan het initiatief. In het tweede deel, punt 8 tot en met 19, worden randvoorwaarden gesteld indien de medewerking wel wordt verleend. De volgende punten zijn door de indieners aangedragen:

1. Indieners zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan strijdig is met de Structuurvisie Heerde 2025, om de volgende redenen:
    a. De groene structuren worden niet gehandhaafd en versterkt.
    b. De agrarische functie wordt niet voldoende zichtbaar gehouden.
    c. Het doorzicht voldoet niet aan de minimale afstand van 25 meter.
    d. De nieuwe cluster dissoneert door de slechte staat van nummer 8.

2. Indieners zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan strijdig is met het provinciaal beleid in het Streekplan 2005, om de volgende redenen:
    a. Er wordt niet in lage dichtheden, passend in de landschappelijke structuur een bijdrage geleverd aan landschappelijke versterking.
    b. De nieuwe woonbebouwing versterkt de landschappelijke kwaliteiten van het gebied niet.
    c. Het landschappelijk beeld wordt teveel verstoord.
    d. De doorzicht wordt onvoldoende in stand gehouden.

3. Indieners zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan strijdig is met de Gebiedsvisie zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen, om de volgende redenen:
    a. Er wordt geen aantrekkelijker landschap gerealiseerd.
    b. De Kommerseweg wordt te intensief bebouwd.
    c. De woning wordt niet geabsorbeerd zonder dat het beeld sterk veranderd.

4. De bouwhoogte van maximaal 10 meter is verstorend voor het landschap. In de omgeving zijn de woningen gemiddeld 6,5 tot 8 meter hoog.
5. Indieners beweren dat waardevermeerdering het doel is van de aanvrager en niet het bijdragen aan de landschappelijke versterking.
6. De waardes van omliggende percelen zullen verminderen.
7. Het openbare pad vanaf de Kommerseweg naar de boomgaard kan leiden tot overlast en schending van de privacy voor aangrenzende woningeigenaren. Ook kan dit een hangplek of ongewenste speellocatie worden, wat voor overlast zorgt.

Indieners verzoeken om geen medewerking te verlenen. Indien er toch medewerking wordt verleend, dan vragen zij om de volgende randvoorwaarden:

8. De maximale bouwhoogte te beperken tot 8 meter, goothoogte tot 3 meter;

9. Aanpassen van positie van de hoge haag om te voldoen aan de vrije doorzichtbreedte van minimaal 25 meter;
10. De bouwvorm te realiseren conform de referentiewoningen kolom 3, nr. 1, 2 of 4 van boven in de meerwaardenotitie.
11. Sanering van de woning op nummer 8 en nieuwbouw op deze locatie met een woning die past bij de nieuwe woning;
12. De woning niet gebruikt mag worden voor B&B activiteiten;
13. Op het perceel geen paardenbak toegestaan wordt;
14. De bebouwing niet in aanmerking komt voor woningsplitsing;
15. Eigenaren van omliggende woningen volledig te compenseren voor de kosten die voortvloeien uit onderzoek, alle indirecte en directe planschade ten aanzien van waardevermindering van hun perceel;
16. Borgen van voorkomen van overlast en schending van privacy van omwoners door gebruik van de boomgaard;
17. Een andere toekenning van de investering van €50.000. Indieners zijn van mening dat de informatieborden geen landschappelijke meerwaarde hebben. Indieners zijn liever investeringen in beplantingen;
18. Met het plan wordt de bebouwing aan de Kommerseweg te vol en geeft daardoor een verstorend beeld;
19. De omgevingskwaliteit gaat er door de extra bebouwing niet op vooruit.

<u>Reactie gemeente</u>

1. Het initiatief is niet strijdig met de Structuurvisie Heerde 2025.
    a. In de structuurvisie wordt genoemd dat in de zone Natuur en landschap de groene structuren gehandhaafd en versterkt moeten worden. Dit initiatief ligt binnen deze zone. Het initiatief sluit aan op de structuurvisie door groene landschapselementen toe te voegen, zoals een boomgaard en een haag. Met de investering in het groenfonds kunnen wij ook grotere landschappelijke ingrepen doen, die de groene structuren kunnen versterken. Door de nieuwe woning verdwijnt er wel een stuk agrarische grond. De investeringen in het groen compenseren hiervoor. Op dit punt is het initiatief niet in strijd met de structuurvisie.
    b. Het agrarische perceel wordt door dit initiatief verkleind, maar niet weggehaald. In het bestemmingsplan is een agrarische strook van 25 meter opgenomen, waarop niet gebouwd mag worden. Wel is het toegestaan om beplantingen te realiseren. Om de doorzicht voldoende te waarborgen wordt de haag aan de zijkant van de woning verlaagd van 2 naar 1 meter. De agrarische functie blijft daarmee wel zichtbaar op deze locatie.
    c. In de structuurvisie zijn geen voorwaarden opgenomen over de minimale afstand naar andere woningen toe. Wel is deze voorwaarde opgenomen in de Gebiedsvisie zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen. Een toelichting op dit punt is te vinden in reactie 3b.
    d. Alhoewel de Kommerseweg 8 wel in bezit is van de initiatiefnemer, is dit geen onderdeel van het plangebied. De kwaliteit van de omgeving verslechtert niet, doordat de kwaliteit van de nieuwe en bestaande woningen sterk verschillen. Het plan voorziet juist in een kwaliteitsimpuls. Ook gelet de investeringen die worden gedaan in het groen en de omgeving

2. Het Streekplan 2005 vormde de basis voor de Gebiedsvisie zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen. Op basis hiervan zijn enkele zoekzones aangewezen. Het doel van deze zoekzones is het versterken van het landschap en het toevoegen van enkele woningen. De uitgangspunten van het Streekplan 2005 zijn overgenomen in deze gebiedsvisie. Het Streekplan 2005 is niet meer actueel en het initiatief hoeft hier niet aan getoetst te worden. Omdat de uitgangspunten van het streekplan zijn overgenomen in de gebiedsvisie, is het initiatief niet strijdig met het Streekplan 2005 van de provincie Gelderland.
    a. In de Gebiedsvisie zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen is opgenomen dat in het Hoornerveen maximaal 7 woningen kunnen worden

toegevoegd. Tot op heden zijn drie woningen gerealiseerd. In de gebiedsvisie zijn locaties aangewezen die in aanmerking kunnen komen voor de ontwikkeling van een woning. Het plangebied is daar één van. Met het opstellen van de gebiedsvisie is geconstateerd dat binnen de kaders van het Streekplan 2005 op deze locatie een woning gerealiseerd kan worden.
Binnen deze kaders worden nieuwe woningen in lage dichtheden toegevoegd, doordat op een perceel slechts één woning is toegestaan.
Daarnaast wordt de woning landschappelijk ingepast. Daarmee wordt de landschappelijke structuur versterkt.

b. Het initiatief omvat het realiseren van een nieuwe woning met landschapsinvesteringen. Een nieuwe woning is passend op deze locatie, mits er sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Door het realiseren van een haag, solitaire bomen en een boomgaard is er sprake van een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast kunnen wij met de investering in het groenfonds verdere landschappelijke maatregelen nemen in het Hoornerveen. Middels deze investeringen wordt er dus een aantrekkelijker landschap gerealiseerd.
c. Dit punt sluit aan op de onderbouwing van 2b. Het landschappelijke beeld verandert doordat in het plangebied een nieuw erf wordt gerealiseerd. Omdat dit passend is op deze locatie, wordt het landschapsbeeld niet onevenredig verstoord.
d. In het Streekplan 2005 zijn geen voorwaarden opgenomen over doorzichten. Op dit punt is het initiatief dus niet in strijd met het Streekplan 2005. Voor een toelichting op de afstand tussen woningen verwijzen wij naar punt 3d.

3. De Gebiedsvisie zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen vormt de basis voor ieder woningbouwinitiatief in het Hoornerveen. Het doel van deze visie is zowel het versterken van het landschap, als het realiseren van enkele woningen in het gebied. Het initiatief is niet strijdig met deze gebiedsvisie.
    a. In het inrichtingsplan behorende bij het bestemmingsplan is gewaarborgd dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Zo voorziet het initiatief in de realisatie van een boomgaard, hagen, solitaire bomen en een bloemrijk grasland. Door deze landschappelijke inpassing, wordt met het toevoegen van de woning wel een aantrekkelijker landschap gerealiseerd. Ook kunnen er met een bijdrage in het groenfonds in de toekomst andere landschappelijke ingrepen in het Hoornerveen worden gerealiseerd. Op deze manier wordt voorzien in het realiseren van een aantrekkelijker landschap.
    b. Met de nieuwe woning wordt de Kommerseweg intensiever bebouwd. Echter is de woning, in combinatie met de landschappelijke inpassing, wel passend op deze locatie. De bebouwing wordt niet dusdanig intensief, dat dit ten koste gaat van het karakter van de Kommerseweg.
    c. De Kommerseweg is een van de dichter bebouwde gebieden van het Hoornerveen. In de directe omgeving van het plangebied liggen meerdere woningen, een kleinschalig vakantiepark en een tuincentrum. Dit gaat afgewisseld met enkele agrarische percelen. De nieuwe woning verandert het landschapsbeeld enigszins op deze locatie. Echter wordt deze woning goed ingepast in het landschap, waardoor de woning door het landschap goed geabsorbeerd wordt.
    d. In punt 1c en 2d wordt aangegeven dat er niet wordt voldaan aan de minimale afstand van 25 meter. In de gebiedsvisie is opgenomen dat er maximaal 2 woningen aan elkaar mogen grenzen. De ruimte tussen twee clusters moet tenminste 25 meter bedragen. In dit plan specifiek vormen de Kommerseweg 8 en de nieuwe woning tezamen een cluster. Alhoewel het perceel aan de Kommerseweg 6 wel bebouwd is, gaat het hier om recreatiewoningen. Deze worden niet meegenomen in de clustervorming. Tussen de nieuwe woning en de Kommerseweg 10 is in het bestemmingsplan een agrarische strook opgenomen van 25 meter. Daardoor is bebouwing niet mogelijk op dit stuk en wordt de 25 meter gewaarborgd. Het plan voldoet dus aan de minimale afstand van 25 meter. Beplanting is wel toegestaan op deze agrarische bestemming. Om het doorzicht te waarborgen wordt de haag aan de zijkant van de woning verlaagd van 2 naar 1

meter.

4. Voor iedere woning in het Hoornerveen geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter. Wij kiezen ervoor om de bouwregels voor de nieuwe woning gelijk te trekken met de bouwregels van bestaande woningen. Uiteraard is het wel toegestaan om een lagere woning te realiseren.

5. De persoonlijke belangen van de initiatiefnemer zijn geen afwegingskader in deze procedure. Het belang van de gemeente is het realiseren van een maatschappelijke meerwaarde. Tevens zien wij erop toe dat het plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een maatschappelijke meerwaarde.

6. Waardevermindering van percelen en vastgoed, ook wel planschade genoemd, is geen argument om wel of geen medewerking te verlenen aan een plan. Als een grondeigenaar van mening is dat er sprake is van planschade, dan kan een planschadeverzoek worden ingediend. Dit kan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, tot 5 jaar na het onherroepelijk worden. Waardevermindering die valt boven het normaal maatschappelijk risico wordt dan uitgekeerd. Wij hebben met de initiatiefnemer afgesproken dat de kosten voor planschade worden verhaald op de initiatiefnemer. In de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Heerde 2008" is de procedure vastgelegd.

7. Op basis van de gebiedsvisie is het niet verplicht om met dit plan een wandelroute te realiseren. Dat is enkel verplicht als de woning in het veld wordt gebouwd. Dat betekent dat de woning niet direct aan de weg komt te liggen. Zie daarvoor figuur 30, pagina 47. in de gebiedsvisie. In het voorliggende plan wordt niet in het veld gebouwd, dus is een wandelpad/route niet verplicht. Met dit plan wordt wel een wandelpad aangelegd om bij de boomgaard te kunnen komen, om zo een grotere meerwaarde te creëren. Het pad is dus niet in strijd met de gebiedsvisie. Het pad en de boomgaard zullen niet dusdanig veel gebruikt worden, dat er sprake zal zijn van onevenredige overlast voor omwonenden. De verwachte overlast zal vergelijkbaar zijn met die van een normale tuin.

8. Dit punt sluit aan op de onderbouwing van punt 4. De goothoogte wordt aangepast van 6 naar 4 meter.

9. Op basis van de bestemming agrarisch kan de haag geplaatst worden in de vrije doorzichtstrook. Wel wordt de haag verlaagd van 2 naar 1 meter om het vrije doorzicht te waarborgen.

10. In de meerwaardenotitie zijn referentiebeelden opgenomen voor de te bouwen woning. De referentiewoning weergegeven in kolom 3, nr. 3 van boven wordt uit de meerwaardenotitie gehaald en vervangen door een referentiewoning meer overeenkomstig met de overige referentiewoningen.

11. De Kommerseweg 8 is geen onderdeel van deze ontwikkeling. Het is wel in eigendom van de initiatiefnemer. De ruimtelijke kwaliteit van het initiatief hangt niet af van de kwaliteit van omliggende woningen. Door de landschappelijke inpassing vormt de uitstraling van de nieuwe woning geen strijd op met de uitstraling van de Kommerseweg 8. Daarom zien wij geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

12. In ons beleid op verblijfsrecreatie hebben wij vastgelegd dat in elke legale woning bij recht maximaal 2 slaapkamers en 5 slaapplaatsen mogen worden ingericht voor Bed & Breakfast doeleinden. Bij iedere woonbestemming in de gemeente kan een Bed & Breakfast worden gerealiseerd volgens het bestemmingsplan. Het is afwijkend van ons beleid om dat op deze locatie niet toe staan. Daarom passen wij het bestemmingsplan op dit punt niet aan.

13. Binnen de regels van het bestemmingsplan is er geen paardenbak toegestaan op het

perceel, omdat er geen 5000 m2 aan agrarische grond aanwezig is. Ook kan niet worden voldaan aan de minimale afstand naar omliggende woningen. Omdat hier binnen de regels geen paardenbak gerealiseerd kan worden, halen we deze regel uit het bestemmingsplan.

14. Wij hebben recentelijk nieuwe kaders gesteld voor woningsplitsing. Iedere woning in de gemeente Heerde kan in aanmerking komen voor woningsplitsing, mits het aan enkele voorwaarden voldoet. Wij kunnen geen uitzondering maken voor deze woning. Daarom blijft deze woning in aanmerking komen voor woningsplitsing.

15. Alleen de planschade die valt boven het normaal maatschappelijk risico wordt uitgekeerd. Dit is vastgelegd in de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Heerde 2008". Zie punt 6 voor een uitgebreidere toelichting.

16. Het pad en de boomgaard zullen niet dusdanig veel gebruikt worden, dat er sprake zal zijn van onevenredige overlast voor omwonenden. De verwachte overlast zal vergelijkbaar zijn met die van een normale tuin. Daarom zien wij geen aanleiding om extra maatregelen te treffen op dit punt.

17. Een van de doelen van de gebiedsvisie Zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen is het versterken van de recreatieve aantrekkelijkheid. Door informatieborden te plaatsen voor dagrecreanten, kan men meer leren over het Hoornerveen. Op deze manier wordt het Hoornerveen toegankelijker en aantrekkelijker voor recreanten. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden van de gebiedsvisie. Daarom zien we geen aanleiding om deze investeringen aan te passen.

18. Dit punt is geen randvoorwaarde voor de nieuwe woning. Voor een reactie op dit punt verwijzen wij naar reacties 1 tot en met 3.

19. Dit punt is geen randvoorwaarde voor de nieuwe woning. Voor een reactie op dit punt verwijzen wij naar reacties 1 tot en met 3.

<u>Conclusie</u>
Het ontwerpbestemmingsplan wordt op de volgende punten aangepast:
- De goothoogte wordt aangepast van 6 naar 4 meter (artikel 4.2.2.6)
- De hoogte van haag aan de zijkant van de woning wordt aangepast van 2 naar 1 meter (meerwaardenotitie, pagina 5).
- Referentiewoning 3 uit kolom 3 van de meerwaardenotitie wordt vervangen (meerwaardenotitie, pagina 6).
- De mogelijkheid voor het realiseren van een paardenbak wordt uit het bestemmingsplan gehaald.

4. Conclusie

Gezien het vorenstaande is er aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen aan de hand van de zienswijzen en de ambtelijke aanvulling. De volgende onderdelen zijn aangepast:
- De goothoogte wordt aangepast van 6 naar 4 meter.
- De hoogte van haag aan de zijkant van de woning wordt aangepast van 2 naar 1 meter.
- Referentiewoning 3 uit kolom 3 van de meerwaardenotitie wordt vervangen.
- Mogelijkheid voor het realiseren van een paardenbak wordt uit het bestemmingsplan gehaald.