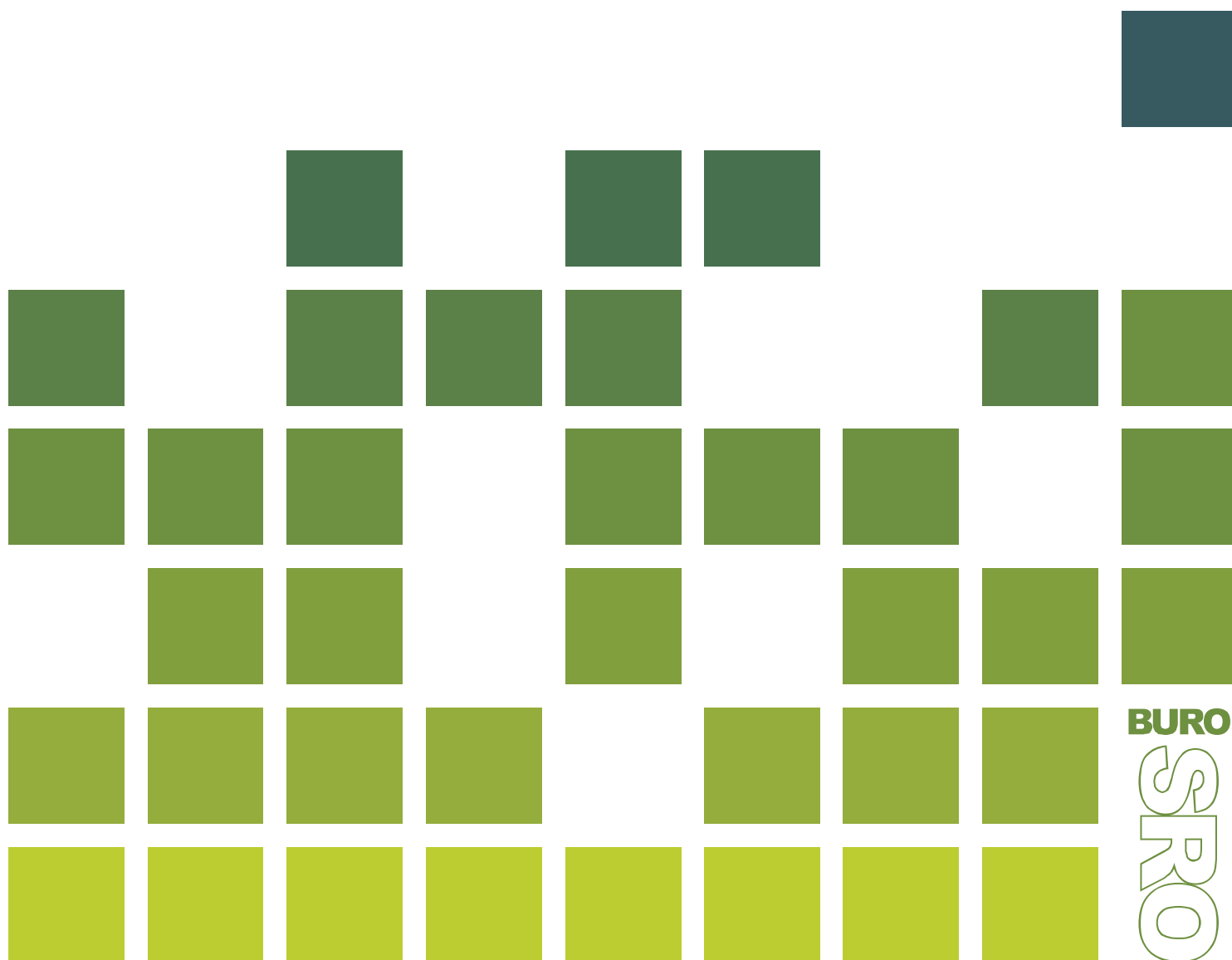


Bestemmingsplan

Smeestraat 7, Veessen

Gemeente Heerde



Smeestraat 7 Veessen

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Smeestraat 7 Veessen
Identificatienummer:	NL.IMRO.0246.309HVVBPsmee7-VA01
Status:	Vastgesteld
Datum:	29 januari 2024
Projectnummer Buro SRO:	38.30.03

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Familie Rave / Moza Makelaardij
Contactpersoon opdrachtgever:	Wouter Jacobs (Bouwkundig Tekenburo Gerrit Scholten)

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Erik Mekelenkamp
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl



Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Het initiatief	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	15
4.1 Milieu	15
4.2 Water	20
4.3 Ecologie	21
4.4 Verkeer	22
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	23
4.6 Economische uitvoerbaarheid	23
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	25
5.1 Algemeen	25
5.2 Wijze van bestemmen	25
Hoofdstuk 6 Procedure	26
6.1 Algemeen	26
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	26
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	26
6.4 Verslag zienswijzen	26
 Bijlagen bij de toelichting	 27
Bijlage 1 Schetsontwerp	29
Bijlage 2 Bodemonderzoek	31
Bijlage 3 Watertoets	33
Bijlage 4 Voortoets stikstofdepositie	35
Bijlage 5 Quickscan ecologie	37
Bijlage 6 Archeologisch onderzoek	39

Regels		41
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	43
Artikel 1	Begrippen	43
Artikel 2	Wijze van meten	47
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	48
Artikel 3	Agrarisch	48
Artikel 4	Wonen	49
Hoofdstuk 3	Algemene regels	52
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	52
Artikel 6	Algemene bouwregels	52
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	53
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	53
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	55
Artikel 10	Algemene procedureregels	56
Artikel 11	Nadere eisen	56
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	58
Artikel 12	Overgangsrecht	58
Artikel 13	Slotregel	58
 Bijlagen bij de regels		 59
Bijlage 1	Beeldkwaliteitskader	61
Bijlage 2	Lijst van bedrijven	63

Toelichting

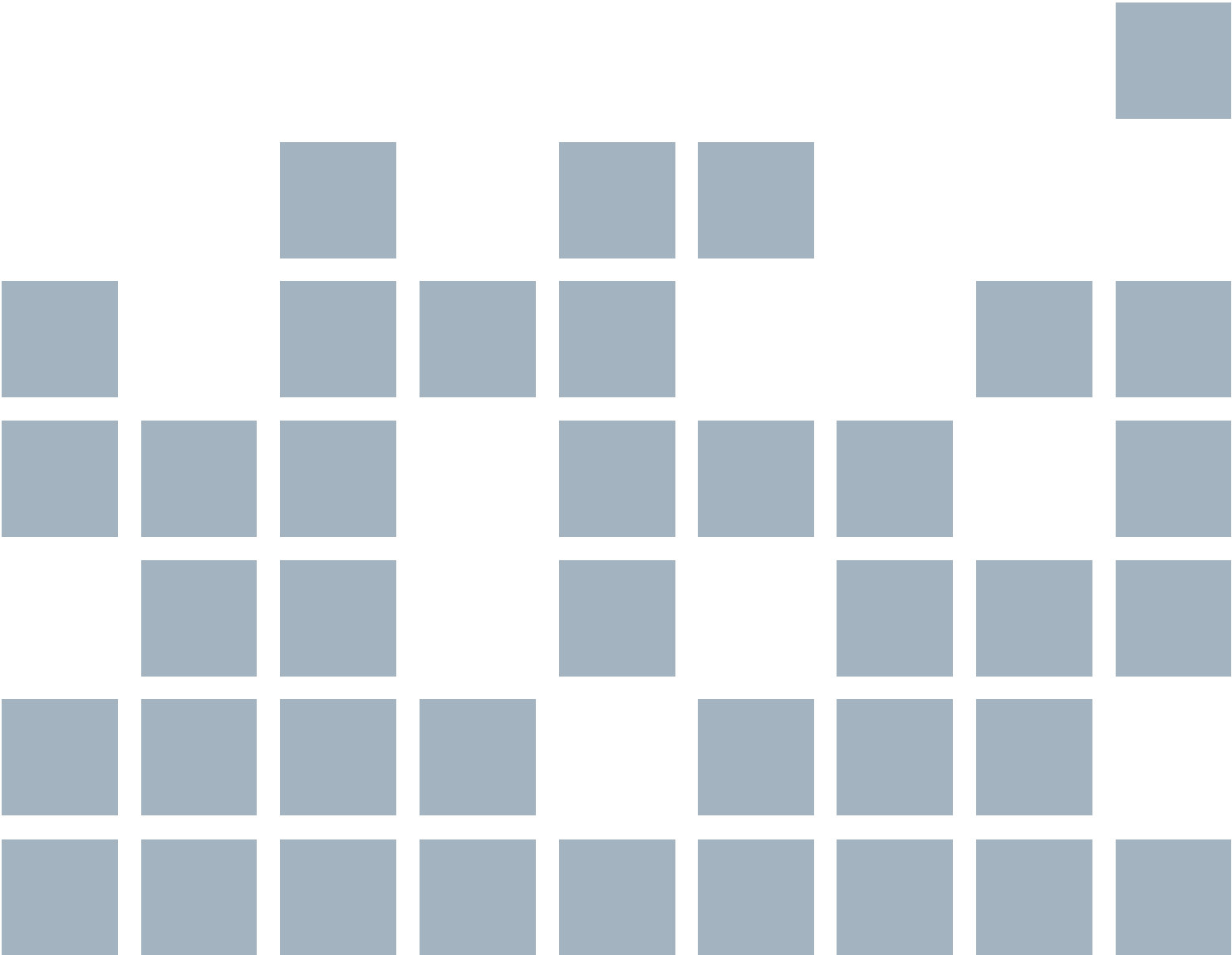
COLOFON:

Betrokken ambtenaar:

Janina van Dijk

Projectleider Buro SRO:

Erik Mekelenkamp / www.buro-sro.nl



Hoofdstuk 1 Inleiding

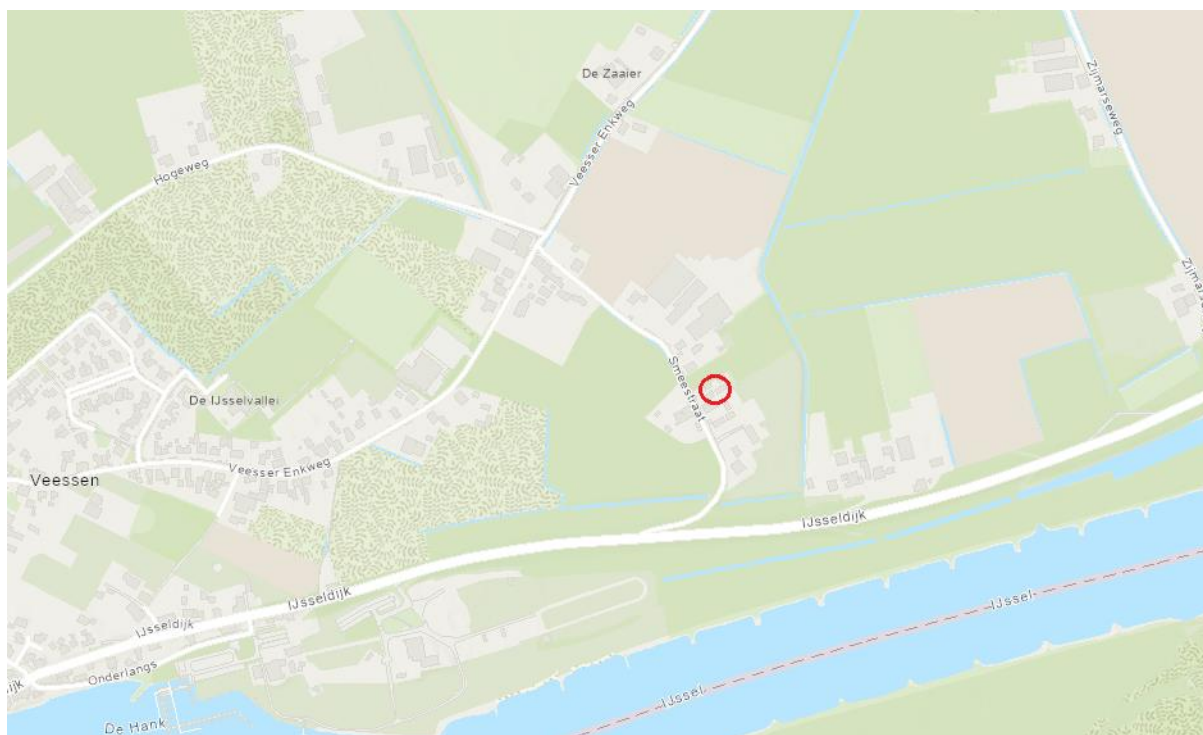
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Eigenaar en initiatiefnemers zijn voornemens om de bestaande woning en schuur aan de Smeestraat 7 te Veessen te slopen en twee nieuwe woningen inclusief een tijdelijke mantelzorgwoning op dezelfde locatie te realiseren.

Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Smeestraat 7 te Veessen. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving. Het plangebied ligt ten noorden van de IJssel en ten oosten van de kern Veessen.



Ligging plangebied (bron Opentopo.nl)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

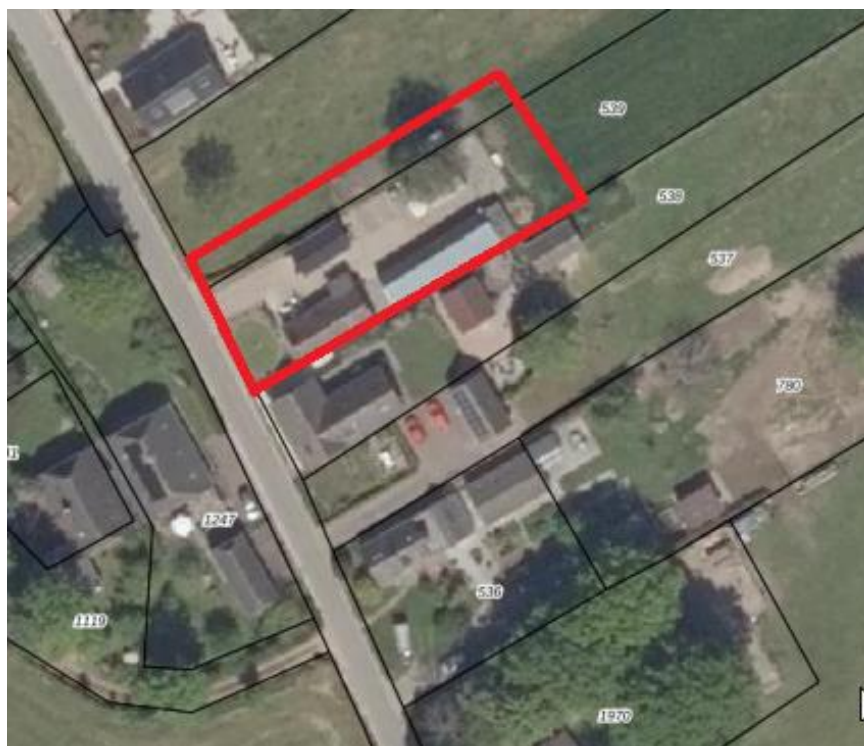
Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het erf aan de Smeestraat 7 is gelegen op een oeverwal langs de IJssel. De Smeestraat is de verbindingsweg tussen de Veesser Enkweg en de zuidelijk gelegen IJsseldijk. Oostelijk langs de Smeestraat zijn meerdere erven gesitueerd in een kleinschalig bebouwingslint met een verspringende rooilijn. In veel gevallen is de agrarische functie inmiddels getransformeerd tot woonfunctie.

Het plangebied omvat twee percelen. Het zuidelijke perceel (deel nr. 539) is in gebruik als woning met tuin en daarachter een weide. De bebouwing bestaat uit een oudere woning met enkele schuren en bijgebouwen. De woning staat dicht op de naastgelegen woning Smeestraat 9. Het erf is met een inrit ontsloten op de Smeestraat. Het noordelijke perceel (nr.540) is in zijn geheel in gebruik als weide. Op de luchtfoto is het plangebied rood omlijnd weergegeven.



Ligging plangebied

De volgende foto's geven een beeld van het bestaande erf, gezien vanaf de Smeestraat.



Beeld vanaf de Smeestraat op het plangebied met de te slopen woning en schuur



Beeld vanaf de Smeestraat op het agrarische perceel

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemers zijn starters op de woningmarkt en hebben de wens om de bestaande woning te slopen en op de locatie een twee-onder-één-kap te realiseren. De oudere generatie die woonachtig is op de locatie is voornemens een mantelzorgwoning op het achtererf te betrekken.

Voor de locatie is een schetsontwerp opgesteld. Het schetsontwerp is als Bijlage 1 opgenomen.



Schetsontwerp inpassing nieuwe woning

De bestaande woning en de noordelijk gelegen schuur/garage worden gesloopt (op het schetsontwerp zijn de contouren van deze bebouwing aangegeven met witte stippellijn). De achterliggende schuur wordt ingekort. Op de plek van de huidige tuin, inrit en te slopen woning wordt een tweekapper gesitueerd. De tweekapper is op de weg georiënteerd en bevindt zich meer centraal op het perceel. Hierdoor wordt er meer ruimte gecreëerd voor de naastliggende woning, waarbij het doorzicht op de omgeving behouden blijft. Tegelijk voegt de tweekapper zich in het bestaande bebouwingsbeeld met een licht verspringende rooilijn. De bouwmassa en architectuur sluiten aan bij het beeld in de omgeving. Dit is in de vorm van referentiebeelden gevisualiseerd bij het schetsontwerp in Bijlage 1.

Door de compacte opzet van het erf is de landschappelijke impact gering en wordt het landschappelijk doorzicht ten noorden van de woning gehandhaafd. Tussen de noordelijke schuur en de woning is ruimte voor een solitaire boom, wat past binnen de erfopzet van de omgeving. Een lage haag scheidt de tuinen op het perceel. Om het open zicht op de omgeving te waarborgen bevindt zich ook een lage haag tussen het agrarische perceel en de inrit. Ten zuiden van het perceel scheidt een hoge haag het erf af, ter bevordering van de privacy van de bewoners. Deze stopt bij de naastliggende woning om het vrije zicht van de burens te behouden. Berging van hemelwaterafvoer wordt op het eigen terrein opgelost.

De woning krijgt aan beide kanten een inrit waar voldoende ruimte is om te parkeren op eigen terrein. Hierdoor ontstaat er geen parkeerdruk op de Smeestraat. De ontsluiting van het erf en de mantelzorgwoning zal in de vorm van een karrespoor mogelijk worden gemaakt welke aansluit op de inrit van de twee-onder-een-kapwoning. Het karrespoor dat in het noordelijke perceel ligt, is ook in eigendom van de initiatiefnemers.

Door realisatie van de twee-onder-één-kapwoningen en een mantelzorgwoning ontstaan er twee starterswoningen en is het mogelijk voor de huidige bewoner om op eigen perceel te blijven wonen. Hierdoor ontstaat ruimte voor starters op de woningmarkt en wordt ruimte gecreëerd om langer thuis te blijven wonen dankzij de mantelzorgwoning. Dit geeft een maatschappelijke meerwaarde aan deze ontwikkeling.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van nationaal belang.

Ladder duurzame verstedelijking

De ontwikkeling van twee nieuwe woningen en een tijdelijke mantelzorgwoning valt niet onder de definitie van een stedelijke ontwikkeling. Tevens is sprake van herstructurering op de bestaande locatie. Hiermee is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik zoals bedoeld in de ladder.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is in februari 2022 voor het laatst geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Omgevingsverordening Gelderland

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Planspecifiek

In de omgevingsverordening Gelderland is te zien dat het plangebied ligt in een ganzenrustgebied, intrekgebied voor water en van belang is voor het nationaal landschap. Daar de ontwikkeling plaatsvindt op eigen kavel waarbij de huidige woning wordt gesloopt en op dezelfde plek 2 woningen worden gerealiseerd, zijn er geen grote gevolgen te verwachten voor de hiervoor benoemde aandachtspunten.

Wel draagt het plan bij aan een duurzaam en divers woon- en leefklimaat. Het slopen van de huidige woning en het realiseren van een mantelzorgwoning en een twee-onder-een-kap woning met tuin zorgt voor een maatschappelijke meerwaarde. Daarnaast worden de woningen landschappelijk ingepast.

Het initiatief past binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Heerde 2025, Uitvoeringsparagraaf Heerde 6.0

De 'Structuurvisie gemeente Heerde 2025' (2009) is opgesteld om in te spelen op maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Deze visie is een agenda voor de in de regio en naar de eigen burgers, instellingen en ondernemers. De Structuurvisie Heerde 2025 (vastgesteld 17 september 2012) is een nadere uitwerking van de toekomstvisie van de gemeente Heerde (uit 2009) en onderscheidt drie zones in de gemeente:

- Natuurlijkheid
- Nieuwe zakelijkheid en gezondheid
- Cultuur, natuur en voedselproductie

De locatie is gelegen in zone 3 - Cultuur, natuur en voedselproductie. Zone 3 is de zone van het waterprofiel van de gemeente Heerde. Dit profiel bestaat uit: de Nieuwe en de Grote wetering en de IJssel, elk met hun eigen kenmerken en mogelijkheden. De IJssel is dynamisch. Water, uiterwaarden en natuurgebied zijn van grote waarde.

Uitvoeringsparagraaf Heerde 6.0

Bij de structuurvisie is ook een Uitvoeringsparagraaf 6.0 (2019) vastgesteld. Hierin is aangegeven dat een initiatief een maatschappelijke meerwaarde dient te hebben, dat zich uit in een ruimtelijke meerwaarde, een sociaal-maatschappelijke meerwaarde, een economische en recreatieve meerwaarde, een duurzame meerwaarde en een meerwaarde maatschappelijke aanvaardbaarheid.

In de uitvoeringsparagraaf is mede opgenomen dat er binnen de gemeente nieuwe woningen gebouwd moeten worden ten behoeve van doelgroepen voor wie een woning in de huidige markt onbereikbaar dreigt te worden. Woningbouwplannen die niet voorzien in sociale woningbouw dienen een financiële bijdrage te leveren aan het gemeentelijke Vereveningsfonds. Voor woningbouwplannen die voorzien in één nieuwe woning bedraagt de bijdrage in totaal € 12.000,-.

Planspecifiek

Door realisatie van de twee-onder-één-kapwoningen (in plaats van één vrijstaande woning) en een mantelzorgwoning ontstaan er twee starterswoningen en is het mogelijk voor de huidige bewoner om op eigen perceel te blijven wonen. Hierdoor ontstaat ruimte voor starters op de woningmarkt en wordt ruimte gecreëerd om langer thuis te blijven wonen dankzij de mantelzorgwoning. Dit geeft een maatschappelijke meerwaarde aan deze ontwikkeling. Daarnaast worden de woningen landschappelijk ingepast. Door deze landschappelijke, ruimtelijke en maatschappelijke winst wordt een duidelijke meerwaarde gecreëerd. Daar het initiatief geen sociale woningbouw betreft, zal worden voldaan aan het gemeentelijke Vereveningsfonds.

3.3.2 Woonvisie

In juli 2015 heeft de gemeente Heerde haar woonvisie gepubliceerd. Uitgangspunt voor deze visie is de Woonvisie Regio Noord Veluwe 2014, waarin de gezamenlijke gemeenten uit de Regio Noord-Veluwe de algemene trends en hoofdlijnen met betrekking tot wonen hebben opgenomen.

De gemeentelijke woonvisie heeft de regionale hoofdlijnen vervolgens geconcretiseerd in 4 thema's:

1. De potentie van de bestaande woningvoorraad;
2. Woningmarkt in beweging (woningbouw programmering);
3. Wonen - Welzijn - Zorg;
4. Duurzaamheid.

Per thema wordt vervolgens weer een aantal hoofdlijnen aangegeven die regionaal en lokaal verder uitgewerkt moeten worden.

Planspecifiek

Door realisatie van de twee-onder-één-kapwoningen en een mantelzorgwoning ontstaan er twee starterswoningen en is het mogelijk voor de huidige bewoner om op eigen perceel te blijven wonen. Hierdoor ontstaat ruimte voor starters op de woningmarkt en wordt ruimte gecreëerd om langer thuis te blijven wonen dankzij de mantelzorgwoning. Hiermee wordt voldaan aan de doelstelling van de gemeente Heerde om in te zetten op de realisatie van woningen nabij de dorpskern die geschikt zijn voor het verlenen van zorg.

3.3.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Hoorn, Veessen en Vorchten', vastgesteld door de gemeenteraad van Heerde op 13 mei 2008. Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen', 'Tuin' en 'Agrarisch' met een aanduiding voor een goothoogte van 3 meter als maatvoering.

Het realiseren van een twee-onder-een-kapwoning is niet toegestaan. Binnen de bestemming 'Wonen' is op dit moment slechts de bouw van één vrijstaande woning toegestaan. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is de woonfunctie niet toegestaan. Daarmee is het initiatief in strijd met het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Om te onderzoeken of de bodemkwaliteit voldoende is om het initiatief mogelijk te maken, is een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 2 toegevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat in sommige delen van de bovengrond een licht verhoogd gehalte lood is aangetoond. Het aangetroffen licht verhoogde gehalte lood is op basis van de thans bekende gegevens niet exact te verklaren. In het grondwater van één van de peilbuizen is een matig verhoogd gehalte barium aangetoond. Het aangetroffen matig verhoogde gehalte barium is waarschijnlijk van natuurlijke oorsprong. Zware metalen kunnen van nature in de ondergrond aanwezig zijn. In de loop der jaren zijn deze metalen uitgespoeld naar het grondwater.

Gezien het feit dat er geen antropogene oorzaken aanwijsbaar zijn, betreft het hier hoogstwaarschijnlijk natuurlijke achtergrondwaarden. Zware metalen in het grondwater kunnen bovendien fluctueren in de loop van de tijd. Een nader onderzoek kan daarmee achterwege worden gelaten. Indien toch noodzakelijk wordt geadviseerd de bestaande peilbuis te herbemonsteren. Hergebruik van eventueel bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond op het onderzochte gedeelte van het terrein is toegestaan. Eventueel vrijkomende grond mag tegenwoordig niet zondermeer worden afgevoerd of elders worden toegepast.

Gezien de uitkomsten van het onderzoek is de bodemkwaliteit geschikt bevonden voor de beoogde woonfunctie. Er is geen vervolgonderzoek noodzakelijk. Dit bestemmingsplan is uitvoerbaar ten aanzien van bodemkwaliteit.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ en PM_{2,5}(fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 717353 (aan de rijksweg A50) ter hoogte van plangebied zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m ³)	14,85 µg/m ³	14,97 µg/m ³	7,93 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (realisatie van twee woningen en een tijdelijke mantelzorgwoning) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

Planspecifiek

De nieuwe woningen zijn geluidgevoelige objecten volgens de Wgh. Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszone van een spoorweg, industrieterrein of weg. De Smeestraat is een rustige weg met een max. snelheid van 30 km/uur. De Wgh is niet van toepassing op 30 km/uur wegen. De afstand tot de weg wordt niet kleiner dan in de bestaande situatie. Daarnaast is de intensiteit van de weg dusdanig laag dat een goed woon- en leefklimaat voor de te realiseren woningen te verwachten is. In de directe omgeving liggen geen andere autoverkeerswegen die vanuit wegverkeerslawaaï relevant zijn.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdiere'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdiere.

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel diere met als voor diere zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een diereverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied, aan de Smeestraat 3a en Zijmarseweg 5 zijn twee agrarische bedrijven gevestigd. Beide bedrijven hebben vaste afstandsdiere. Voor het agrarische bedrijf aan de Zijmarseweg 5 te Veessen is een verzoek tot bedrijfsbeëindiging in gang gezet. Dit bedrijf ligt tevens minimaal 300 meter van het initiatief vandaan. De stallen van het agrarisch bedrijf (tevens loonbedrijf) aan de Smeestraat 3a te Veessen liggen op minimaal 50 meter van de grens van het initiatief vandaan. Direct naast het loonbedrijf ligt een burgerwoning waar het bedrijf al rekening mee dient te houden. Tevens heeft het plangebied in de bestaande situatie reeds een woonbestemming. Daarom kan geconcludeerd worden dat er vanuit geur sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied ligt het in de vorige paragraaf genoemde loonbedrijf (Smeestraat 3a). Dit loonbedrijf ligt op circa 50 meter van het initiatief vandaan. Direct naast het loonbedrijf ligt een burgerwoning waar het bedrijf al rekening mee dient te houden. Tevens heeft het plangebied in de bestaande situatie reeds een woonbestemming. Daarom kan geconcludeerd worden dat er vanuit milieuzonering sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10^{-6} -contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Via de website Atlas van de leefomgeving is voor de locatie vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicobronnen (Atlas van de leefomgeving)

De enige risicobron in de omgeving is de IJssel. Ten zuiden van het plangebied stroomt deze op > 250 meter afstand, over de IJssel worden gevaarlijke stoffen vervoert. Het invloedsgebied van de IJssel loopt tot de winterdijk. Deze bevindt zich op ruime afstand (>150 meter) tot het plangebied.

Hieruit is op te maken dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied ligt van risicovolle inrichtingen, buisleidingen en belangrijke transportroutes.

Het initiatief is uitvoerbaar op het aspect externe veiligheid.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

Beleid waterschap Vallei en Veluwe

In het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 heeft waterschap Vallei en Veluwe tactische doelen geformuleerd. Per jaarplan geeft het waterschap concreet invulling aan de daadwerkelijke realisatie van deze doelen. Daarnaast heeft het waterschap de Keur met de Algemene – en Beleidsregels van Waterschap Vallei en Veluwe vastgesteld. Alle handelingen in of nabij een waterstaatswerk worden hieraan getoetst. In de Het Algemene beleidsregels (3^e wijziging, 2017) bij de Keur 2013 wordt ten doel gesteld dat een uitbreiding van het verhard oppervlak in principe, vanuit waterhuishoudkundig oogpunt, waterbalans neutraal moet plaatsvinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen gelden op basis van beleid bovengenoemd beleid de volgende uitgangspunten:

- Hemelwater wordt op basis van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' zoveel mogelijk ter plaatse vastgehouden. Wanneer lozen in de bodem redelijkerwijs niet mogelijk is kan geloosd worden op oppervlaktewater. Lozen op de riolering is in principe niet toegestaan;
- Afvalwater niet zijnde 'schoon' hemelwater aansluiten op het riool;
- Houdt bij het ontwerp rekening met de gemiddelde hoogste grondwaterstand;
- De ontwikkeling dient in de gebruiksfase grondwaterneutraal te zijn. Structurele drainage of andere middelen om grondwater af te voeren zijn in principe niet toegestaan;
- Geen uitlogende materialen gebruiken op plaatsen die in contact kunnen komen met (grond)water;

Er is sprake van een vrijstelling van het compenseren van de toename van verhard oppervlak als de toename minder is dan 1.500 m² in stedelijk gebied. In landelijk gebied geldt deze vrijstelling ook, tenzij de afvoer niet plaatsvindt in een oppervlaktelichaam met de aanduiding 'water met natuurfunctie zijnde Hen-Sed water' op de natuurkaart behorende bij de Algemene Regels van de Keur. Dan is er sprake van een vrijstelling bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 4.000 m².

Watertoets

Voor dit plan is de digitale watertoets ingevuld (zie bijlage 3). Hieruit blijkt dat er geen (beschermingszones van) beschermde waterkeringen/watergangen in het plangebied liggen.

Hemelwater

In dit plan wordt het hemelwater afgevoerd en op eigen terrein geborgen. De woningen worden aangesloten op de bestaande riolering. Ten opzichte van de bestaande situatie neemt de hoeveelheid verharding toe, maar ruim onder de onderzoeksgrens van 1.500 m².

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

In het kader van voorliggend initiatief zijn een voortoets stikstofdepositie (bijlage 4) en quickscan Flora en Fauna (bijlage 5) en uitgevoerd. De belangrijkste conclusies zijn in het vervolg van deze paragraaf opgenomen.

De planlocatie maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 165 m ligt het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Gelet op het voornemen in relatie tot deze afstanden kunnen negatieve effecten vanuit geluid, lichthinder en trilling op voorhand worden uitgesloten. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat in de gebruiks- en aanlegfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt volgens de uitgevoerde quickscan niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels (in het kader van algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. De nieuwe woningen worden via een eigen inrit op de Smeestraat ontsloten. Het aantal woningen binnen het plangebied neemt toe met één. Er zal dus ook ten opzichte van de huidige situatie één inrit extra worden gerealiseerd. De ontsluiting van het erf en de mantelzorgwoning zal in de vorm van een karrespoor mogelijk worden gemaakt welke aansluit op de inrit van de twee-onder-een-kapwoning. Door de extra woning is er sprake van een (zeer) beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. De Smeestraat kan deze toename goed aan.

Parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein. De woning krijgt aan beide kanten een inrit waar voldoende ruimte is om te parkeren op eigen terrein. Hierdoor ontstaat er geen parkeerdruk op de Smeestraat. Conform de parkeernormennota van gemeente Heerde is een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning toegestaan. Op het erf is voldoende ruimte om te kunnen voldoen aan de norm.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat 'een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden' in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Het plangebied heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden. Er staan geen monumentale of beeldbepalende bomen die behouden dienen te worden. De bestaande woning wordt ingepast in de bestaande bebouwingslint en er worden geen historische stedenbouwkundige structuren aangetast.

Archeologie

Voor het plangebied is een archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 6. Het onderzoek heeft geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden opgeleverd. Verder archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk; de ontwikkeling kan worden vrijgegeven voor wat betreft archeologie. In het bestemmingsplan hoeft geen archeologische dubbelbestemming te worden opgenomen en er hoeven geen (verdere) archeologische eisen te worden opgenomen ten behoeve van een toekomstige omgevingsvergunning voor de voorgenomen ingreep.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;

- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

De regels van dit plan sluiten qua systematiek aan bij de regels van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Oost" van de gemeente Heerde. Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- **Agrarisch:** deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de agrarische gronden.
- **Wonen:** deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de twee nieuwe woningen. De nieuwe woningen zijn alleen toegestaan binnen de aanduiding 'twee-aaneen'.
- **Beeldkwaliteitskader:** in de regels van voorliggend plan is opgenomen dat er sprake is van strijdig gebruik als de gronden binnen de bestemmingen 'Wonen' niet worden ingericht volgens de randvoorwaarden van beeldkwaliteit zoals opgenomen in het beeldkwaliteitskader uit bijlage 1 van de regels.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg niet toegezonden aan de provincie omdat geen sprake is van een bovenlokaal belang. Het betreft immers herstructurering in de bebouwde kom van Veessen. De watertoets heeft aangetoond dat er geen waterschapsbelangen aan de orde zijn.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Het planvoornemen is door de initiatiefnemers voorgelegd aan de naaste burens en zij hebben aangegeven geen problemen te hebben met de plannen.

6.4 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Schetsontwerp

Bijlage 2 Bodemonderzoek

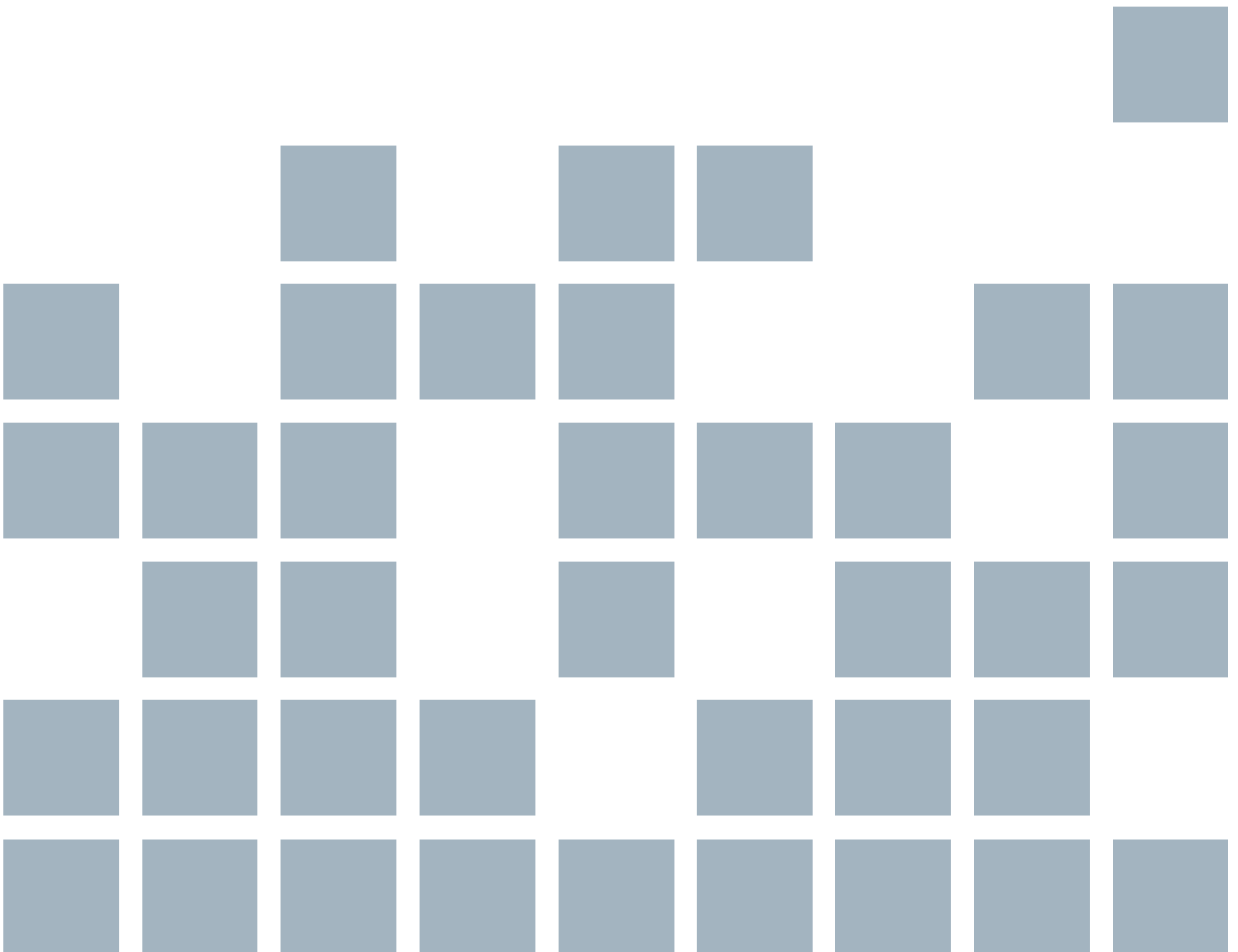
Bijlage 3 Watertoets

Bijlage 4 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 5 Quicksan ecologie

Bijlage 6 Archeologisch onderzoek

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Smeestraat 7 Veessen van de gemeente Heerde;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0246.309HVVBPsmee7-VA01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan-huis-gebonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten zonder personeel, zoals arts, notaris, advocaat en kunstenaar, niet zijnde een aan-huis-gebonden-bedrijf, waarbij de woning met bijbehorende gebouwen in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.6 aan-huis-gebonden bedrijf

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk met personeel, niet zijnde een aan-huis-gebonden-beroep, waarbij de woning met bijbehorende gebouwen in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren in stallen, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij, een boomkwekerij, een houtteeltbedrijf, een sierteeltbedrijf, een gebruiksgerichte paardenhouderij, een inweidersbedrijf, een witlofkwekerij of een vis- of wormenkwekerij;

1.8 agrarisch hobbybedrijf

het hobbymatig houden van dieren en/of telen van gewassen, niet gericht op een reële inkomens vorming;

1.9 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.10 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.11 archeologische waarde

de waarde, die een gebied ontleent aan het voorkomen van overblijfselen uit oude tijden of van belang is voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

1.12 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.13 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.14 bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon exploiteren en beheren van een verblijfsrecreatief complex, gericht op het als onderneming jaarlijks aanbieden van recreatief verblijf aan meerdere, steeds wisselende personen;

1.15 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de binding met het bedrijfsgebouw of het bedrijfsperceel noodzakelijk is;

1.16 beginsel van bebouwingsconcentratie

wijze van situering van bebouwing waardoor een compacte samenhangende ruimtelijke eenheid bestaat;

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.20 bijwoning

het tijdelijk gebruik van wonen in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het erf van de hoofd woning;

1.21 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwblok

gronden gelegen binnen een bouwvlak of bestemmingsvlak waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, zijn toegelaten;

1.24 bouwlaag

een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, dat aan de onder- en bovenzijde door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren wordt begrensd;

1.25 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.26 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.27 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.28 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.29 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.30 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.31 huishouden

een verzameling van één of meer personen die een woonruimte bewoont en daar zichzelf voorziet, of door derden wordt voorzien, in dagelijkse levensbehoeften;

1.32 inwoning

twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meer voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

1.33 infrastructurele voorzieningen

wegen en paden (inclusief kabels en leidingen), die niet zijn of behoren te zijn opgenomen in de gemeentelijke wegenlegger;

1.34 kwetsbare objecten

kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.35 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.36 mantelzorg

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

1.37 natuurlijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

1.38 nevenactiviteit

een activiteit die uitsluitend naast een feitelijk aanwezige hoofdfunctie en uitsluitend door de bewoner en/of ondernemer van die hoofdfunctie uitgeoefend wordt en wat betreft vloeroppervlakte ondergeschikt is aan die hoofdfunctie;

1.39 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.40 onderkomens

voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen en kampeermiddelen;

1.41 openbare weg

een weg als bedoeld in artikel 4 van de Wegenwet;

1.42 overkapping

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats. Daarbij geldt dat maximaal één gesloten wand tot de constructie van een overkapping behoort.

1.43 paardenbak

een niet-overdekte piste, voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem waar naast training en africhting van het paard eveneens toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden;

1.44 peil

- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- het peil zoals door of namens burgemeester en wethouders is bepaald;

1.45 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdwoonverblijf, waarbij door betrokkene(n) niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt;

1.46 voorgevel

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of indien:

- a. een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
- b. het een boerderij met woning en deelruimte betreft, de belangrijkste gevel van de woning;
- c. in overige gevallen voorgevelrooilijn als bedoeld in de gemeentelijke bouwverordening;

1.47 woning

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden, tenzij er sprake is inwoning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan is het bestaande aantal huishoudens toegestaan;

1.48 woonhuis

een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de breedte van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren;

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. de instandhouding en ondergeschikte aanpassing van bestaande openbare wegen, paden (inclusief kabels en leidingen) en infrastructurele voorzieningen en de aanleg van infrastructurele voorzieningen;
2. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen sprengen en beken, en voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, tijdelijk bergen, aan- en afvoeren van water, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van ijsbanen of siervijvers;
3. het hobbymatig houden van dieren;
4. extensief recreatief medegebruik;
5. agrarisch beheer van gronden;
6. met daarbij behorende andere bouwwerken en voorzieningen - niet zijnde windturbines - andere werken, tuinen, erven en agrarische gronden;
7. het behoud, bescherming, ontwikkeling en/of herstel van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde, zoals bedoeld in artikel 6.2;

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

Artikel 11 (Nadere eisen) is van toepassing.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 7 Algemene gebruiksregels, wordt in ieder geval gerekend:

1. het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag binnen het bouwblok die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
2. het met machines spuiten van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten, op gronden die zijn gelegen:
 - a. op minder dan 50 m afstand van een woning;
 - b. op minder dan 15 m afstand van beken en sprengen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in 3.4.1 onder 3, ten behoeve van het met machines spuiten van gewasbeschermingsmiddelen op gronden die zijn gelegen op minder dan 50 m respectievelijk 30 m afstand van de in dat sublid bedoelde woningen, mits - bijvoorbeeld door de toegepaste techniek of afschermende maatregelen - vooraf vaststaat dat er geen wezenlijke nadelige gevolgen ontstaan voor die woningen.

3.5.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 8 Algemene afwijkingsregels.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. het wonen in woonhuizen;
2. een aan-huis-gebonden beroep;
3. agrarische hobbybedrijven;

met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven, met dien verstande dat de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing.

4.2 Bouwregels

Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

4.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in Artikel 6 Algemene bouwregels en het beginsel van bebouwingsconcentratie.

4.2.2 Hoofgebouw

Voor hoofdgebouwen in casu woonhuizen gelden de volgende bepalingen:

1. per bestemmingsvlak mogen ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', twee woningen aaneen worden gebouwd;
2. de breedte van een woonhuis mag niet minder dan 5 m bedragen;
3. de oppervlakte van een woonhuis mag niet meer dan 100 m² bedragen inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
4. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
5. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
6. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken de volgende bepalingen gelden:

1. de goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
2. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
3. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een woonhuis mag niet meer bedragen dan 100 m²;
4. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 1 m bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand indien die minder bedraagt.

4.2.4 Andere bouwwerken

Voor andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

1. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
2. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Artikel 11 Nadere eisen is van toepassing.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:

1. 4.2.2 onder 2 ten behoeve van het verplaatsen van het hoofdgebouw binnen het bestemmingsvlak, waarbij de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 m. mag bedragen en door de verplaatsing de omliggende agrarische bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering;
2. 4.2.3 onder 4 voor wat betreft het bouwen achter de voorgevel, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 6.1 Bebouwingsgrenzen in acht wordt genomen;
3. 4.2.3 onder 3 de realisering van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bebouwing van een agrarisch hobbybedrijf met een oppervlakte van ten hoogste 200 m², mits:
 - a. de noodzaak van de bebouwing is aangetoond, en
 - b. het perceel eventueel in combinatie met de daaraan grenzende en daarmee een eigendomseenheid vormende gronden, een (gezamenlijke) oppervlakte heeft van tenminste 5.000 m²;
 - c. de onder b bedoelde aangrenzende gronden agrarisch worden beheerd.

4.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 8 Algemene afwijkingsregels.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7 wordt in ieder geval gerekend:

1. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder dat uitvoering is gegeven aan de inrichting van het erf conform het in bijlage 1 van de regels opgenomen beeldkwaliteitsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
2. In afwijking van het bepaalde onder 1, mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, onder de voorwaarde dat de aanleg van de landschapsmaatregelen en erfinrichting als bedoeld onder a wordt uitgevoerd tijdens het eerst volgende plantseizoen na het gereedkomen van het bouwplan;
3. In afwijking van het bepaalde onder 1, mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, onder de voorwaarde dat het bouwplan voldoet aan de randvoorwaarden van de landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit zoals genoemd in het in bijlage 1 van de regels opgenomen beeldkwaliteitsplan.
4. het gebruik van gronden en opstallen voor een aan-huis-gebonden bedrijf;
5. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor doeleinden van zelfstandige bewoning;
6. het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in 4.5 onder 1, ten behoeve van aan huis gebonden bedrijven als genoemd in bijlage 2 categorie 1 van de lijst van bedrijven, dan wel activiteiten die naar aard en omvang gelijk zijn te stellen met de aangegeven categorie van activiteiten, niet zijnde detailhandel, met dien verstande dat:

- a. ten hoogste 50 m², waarbij zowel de woning als de vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt voor aan huis gebonden bedrijven;
- b. geen sprake mag zijn van een onevenredig nadelige uitstraling op de woonomgeving, waaronder in elk geval begrepen een onevenredig zware belasting van de verkeersafwikkeling en de parkeercapaciteit;
- c. parkeren plaats dient te vinden op eigen terrein;

- d. inrichtingen type B en type C, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, niet zijn toegestaan;
- e. detailhandel uitsluitend in zelf geproduceerde producten is toegestaan.

4.6.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 8 Algemene afwijkingsregels.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Bebouwingsgrenzen

6.1.1 Afstand van wegen

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen dienen, wanneer gebouwen worden gebouwd op gronden grenzend aan bestaande wegen, de volgende afstand uit de as van de weg in acht te worden genomen, met dien verstande dat indien ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan een kleinere afstand aanwezig is, deze gehandhaafd mag blijven:

Bestemming / type weg	Afstand uit de wegas (m)
Bestaande wegen	15

6.1.2 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouder kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in 6.1.1, indien en voor zover uit overleg met de wegbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van het wegbeheer, de verkeersveiligheid daaronder begrepen, geen bezwaar bestaat.

6.1.3 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 25 Algemene afwijkingsregels.

6.2 Landschappelijke waarden

Bouwwerken dienen gebouwd te worden met in achtneming van de per gebiedstype voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals hierna ter plaatse van de aanduiding is aangegeven:

aanduiding	landschaps- en natuurwaarden
'oeverwal'	- Behoud en herstel van het halfopen landschap door erf- en wegbeplanting en hoogstamboomgaarden - Onregelmatig verkavelingspatroon - aanwezigheid dijken en bijbehorende bijzondere landschapselementen, zoals kolken, gemalen, IJsselhoeven en landgoederen

6.3 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

1. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
2. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
3. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
4. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
5. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

1. Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van:
 - a. gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
 - b. gronden voor de voorgevel ten behoeve van een zwembad
 - c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bewoning;
2. Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan:
 - a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning is vereist en deze is verleend.

7.2 Paardenbakken

7.2.1 Toegestaan gebruik

Met betrekking tot paardenbakken gelden de volgende bepalingen:

1. bij iedere woning is één paardenbak toegestaan, mits rond de woning minimaal 3000 m² agrarische grond in gebruik is;
2. de afstand van de rand van de paardenbak tot het bestemmingsvlak Wonen mag niet meer dan 40 m bedragen;
3. de afstand van de rand van de paardenbak tot een woning van derden mag niet minder bedragen dan 25 m;
4. de paardenbak moet achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning worden gesitueerd;
5. de inwendige maatvoering van een paardenbak bedraagt maximaal 20 bij 40 m;
6. lichtmasten zijn niet toegestaan;
7. de bouwhoogte van de omheining mag niet meer dan 1,70 m bedragen;
8. de paardenbak dient landschappelijk ingepast te worden.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van:

1. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages, met uitzondering van oppervlakte- en inhoudsmaten, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
2. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
3. de bestemmingsbepalingen met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
4. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de bouwhoogte van de andere-bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
5. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat wordt gebouwd voor nutsvoorzieningen tot een bouwhoogte van niet meer dan 3m en een oppervlakte van niet meer dan 25 m²;

6. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en schotelantennes, indien de oppervlakte van de vergroting van de verhoging niet meer bedraagt dan 1 m², met dien verstande dat de oppervlakte van de vergroting ten behoeve van een liftkoker niet meer bedraagt dan 4 m², tot een extra hoogte van 3 m;
7. het bepaalde ten aanzien van de maximale goothoogte van bedrijfsbebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd tot 2 m, mits dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
8. het voorschrift dat gebouwd moet worden overeenkomstig het beginsel van bebouwingsconcentratie, voorzover dat noodzakelijk is vanuit het oogpunt van veiligheid en medische noodzaak.

8.2 Inwoning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.1 onder 1 en 4.2.2 onder 1 voor het huisvesten van meerdere huishoudens in één woning ten behoeve van inwoning waarbij de volgende voorwaarden gelden:

1. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. woonsituatie;
 - c. milieusituatie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzend gronden;
 - f. de sociale veiligheid.

8.3 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.1 onder 1 en 4.2.2 onder 1 voor het huisvesten van meerdere huishoudens in één woning ten behoeve van mantelzorg waarbij de volgende voorwaarden gelden:

1. de mantelzorg dient gerealiseerd te worden binnen de bestaande woning;
2. de ruimten voor mantelzorg dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbewoning;
3. de mantelzorg wordt beperkt tot 30% van het netto vloeroppervlak van de bestaande woning met een maximum van 60 m²;
4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de ingeding zijnde belangen waaronder die van omwonenden.

8.4 Mantelzorg in vrijstaande bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 7.1 voor het wonen ten behoeve van mantelzorg in een vrijstaande bijbehorende bouwwerken, mits is aangetoond dat mantelzorg in de bestaande woning redelijkerwijs niet mogelijk is, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

1. bijwoning dient te geschieden in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dat binnen de bestaande bouwmogelijkheden past;
2. bijwoning eindigt wanneer de mantelzorg eindigt;
3. binnen 1 jaar na beëindiging van de mantelzorg wordt het teruggebracht in de oorspronkelijke situatie danwel een situatie die voor wat betreft het gebruik en bouwregels voldoet aan het geldende bestemmingplan;
4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de ingeding zijnde belangen waaronder die van omwonenden;
5. er dient gebruik te worden gemaakt van één inrit;
6. er dient sprake te zijn van gemeenschappelijk nutsvoorzieningen;
7. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. woonsituatie;
- c. milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzend gronden;
- f. de sociale veiligheid.

8.5 Afwegingskader

8.5.1 Afwegingskader

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

1. de mate waarin de waarden, waaronder de aanwezige landschaps- en natuur- en cultuurhistorische waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
2. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
3. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
4. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, geluid, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
5. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
6. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur;
7. stiltegebiedentoets;
8. NNN-toets (nee tenzij-toets).

8.5.2 Weigering

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 8.5.1 onder 1, 2, 7 en 8 onevenredig worden geschaad en/of de 8.5.1 onder 3, 4 en 5 genoemde uitvoerbaarheid/ inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de 8.5.1 onder 6 genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

Waarbij tevens moet vaststaat dat een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming en Verordening Stikstof en Natura 2000 Gelderland, hetzij niet nodig is, hetzij is of zal worden verleend.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemene wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de bij wijziging betrokken grenzen mogen ten hoogste 20 m worden verschoven;
2. de oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen mag niet worden vergroot ten opzichte van de oppervlakte vóór wijziging.

9.2 Wijzigingsbevoegdheid Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat de bestemming van gronden direct grenzend aan gronden met de bestemming 'Wonen' worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de totale oppervlakte van de bestemming 'Wonen' met niet meer dan 25% wordt vergroot;
2. de wijziging noodzakelijk is voor de optimale inrichting van het perceel;

3. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de gebouwen in het landschap op zorgvuldige wijze kan plaatsvinden, aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan, waarbij onevenredige aantasting van in de directe omgeving voorkomende landschaps- en natuurwaarden en van de waterhuishouding en waterkwaliteit ter plaatse zoveel mogelijk wordt voorkomen.

9.3 Afwegingskader wijziging

9.3.1 Afwegingskader

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

1. de mate waarin de waarden, waaronder de aanwezige landschaps- en natuurwaarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
2. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
3. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
4. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, geluid, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
5. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
6. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur;
7. stiltegebiedentoets;
8. NNN-toets (nee tenzij-toets).

9.3.2 Weigering

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 9.3.1 onder 1, 2, 7 en 8 onevenredig worden geschaad en/of de 9.3.1 onder 3, 4 en 5 genoemde uitvoerbaarheid/ inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de 9.3.1 onder 6 genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de wijzigingsbevoegdheid geen toepassing.

Waarbij tevens moet vaststaat dat een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming en Verordening Stikstof en Natura 2000 Gelderland, hetzij niet nodig is, hetzij is of zal worden verleend.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Procedure voor nadere eis

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

1. een ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen, ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
2. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
3. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het schriftelijk indienen van zienswijzen gedurende de onder a genoemde termijn;
4. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 11 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

1. de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
 - a. het beginsel van bebouwingsconcentratie;

- b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de landschappelijke inpassing;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - f. de milieusituatie;
 - g. het landschappelijk karakter van het gebied.
2. de plaats, de afmetingen en de nokrichting van de bebouwing ten behoeve van een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke situering (= bebouwings- en landschapsstructuur) van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het landschap en ter bescherming van de cultuurhistorische waarde;

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 12.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 12.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 12.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 12.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. Het eerste lid onder artikel 12.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

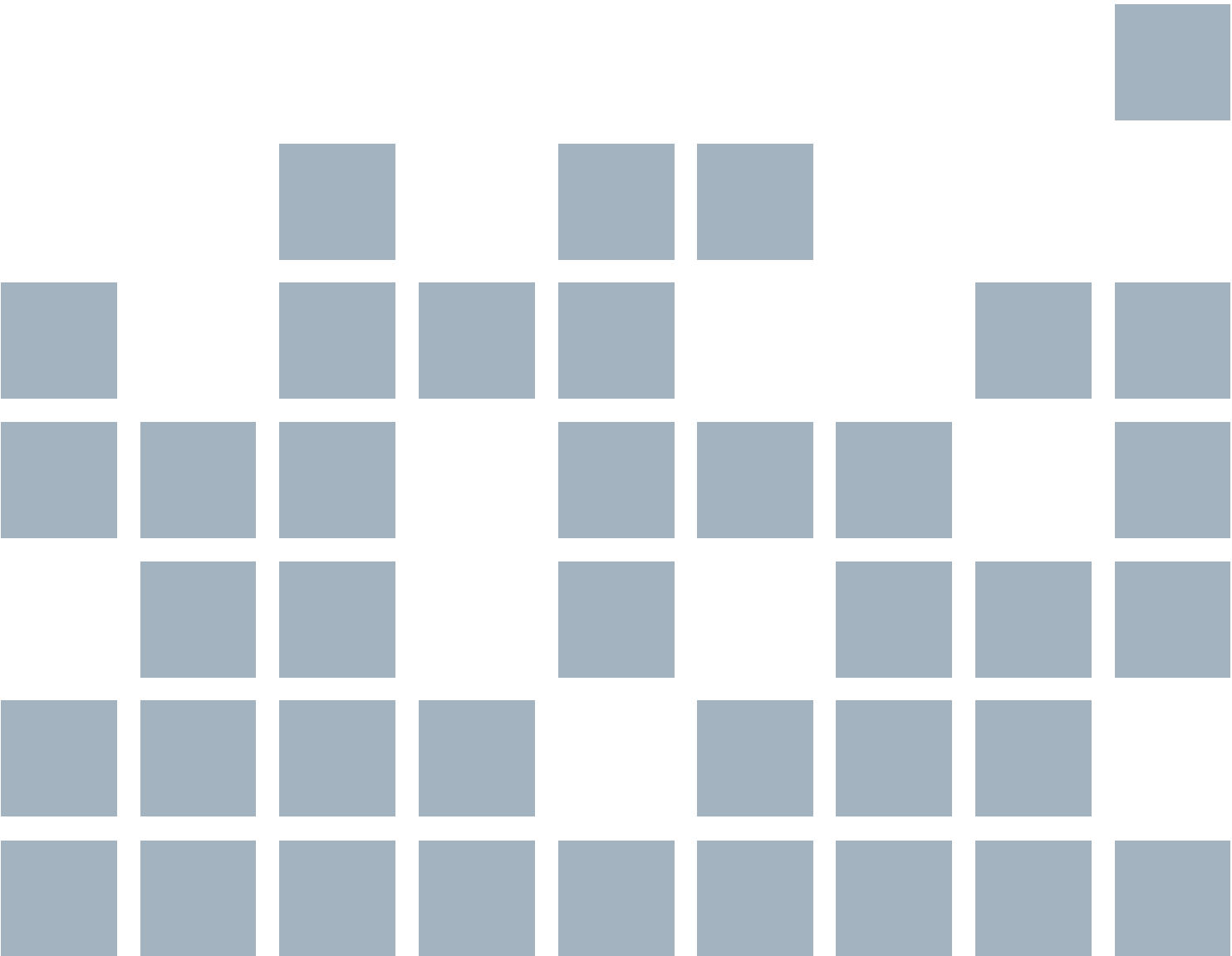
Regels van het bestemmingsplan 'Smeestraat 7 Veessen'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Beeldkwaliteitskader

Bijlage 2 Lijst van bedrijven

Verbeelding





buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement