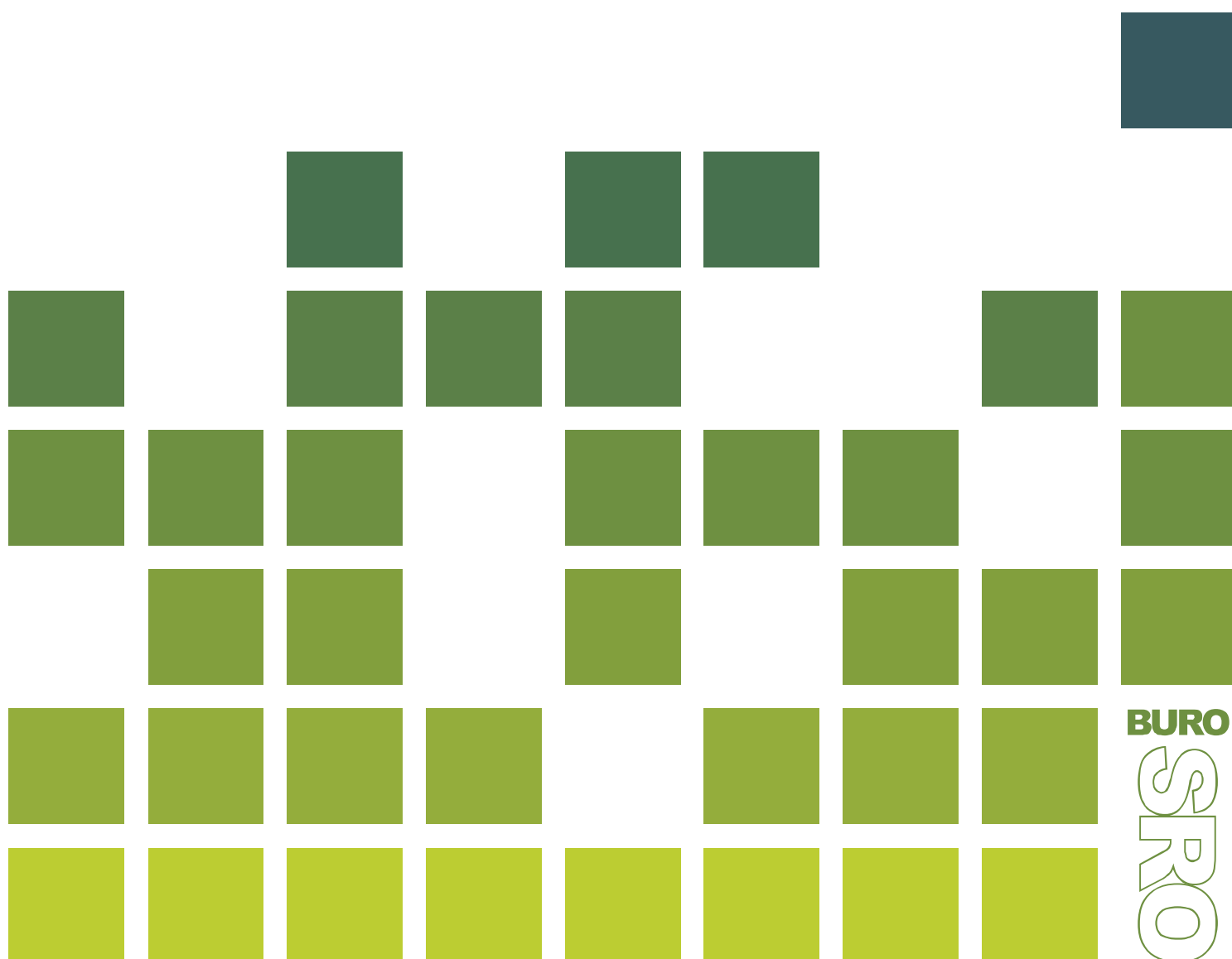


bestemmingsplan

Buitengebied Oost, 2e herziening (De Stege 1)

Gemeente Heerde



Buitengebied Oost, 2e herziening, De Stege 1

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam: Buitengebied Oost, 2e herziening, De Stege 1
Identificatienummer: NL.IMRO.0246.906BUODESTEGE1-ON01
Status: ontwerp
Datum: september 2018
Projectnummer Buro SRO: 38.90.07

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Fam. H. Vos
Contactpersoon opdrachtgever: L.J. Mensink (Bouwkundig tekenburo Gerrit Scholten)

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO: E. 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	Opbouw bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Het initiatief	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	18
4.1	Milieu	18
4.2	Water	23
4.3	Ecologie	24
4.4	Verkeer	25
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	26
4.6	Economische uitvoerbaarheid	27
Hoofdstuk 5	Juridische	
planbeschrijving		28
5.1	Algemeen	28
5.2	Verbeelding	28
5.3	Planregels	28
5.4	Wijze van bestemmen	29
Hoofdstuk 6	Procedure	30
6.1	Algemeen	30
6.2	Verslag vooroverleg en inspraak	30
6.3	Verslag zienswijzen	30
Bijlagen bij de toelichting		31
Bijlage 1	Bodemonderzoek	33
Bijlage 2	Watertoets	35
Bijlage 3	Quickscan Flora & Fauna	37

Regels		39
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	41
Artikel 1	Begrippen	41
Artikel 2	Wijze van meten	47
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	48
Artikel 3	Agrarisch	48
Artikel 4	Wonen	49
Artikel 5	Waarde - Hoge archeologische verwachting	51
Hoofdstuk 3	Algemene regels	53
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	53
Artikel 7	Algemene bouwregels	53
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	53
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	54
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	56
Artikel 11	Algemene procedureregels	58
Artikel 12	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden	58
Artikel 13	Nadere eisen	60
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	61
Artikel 14	Overgangsrecht	61
Artikel 15	Slotregel	61
 Bijlagen bij de regels		 63
Bijlage 1	Lijst aan huis gebonden bedrijven	65
Bijlage 2	Schetsonwerp en beeldkwaliteitskader De Stege 1	67

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De initiatiefnemer is voornemens om de opstallen van het voormalig agrarisch bedrijf aan De Stege 1 te Veessen te slopen en twee (burger)woningen te realiseren. Hierdoor vindt er een functieverandering plaats van de huidige agrarische functie naar wonen.

Deze nieuwe functie is een (gewenste) ontwikkeling die niet past in het vigerende bestemmingsplan. Er is daarom een herziening van het bestemmingsplan nodig, waarbij aangetoond moet worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In voorliggend document wordt dit gedaan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan De Stege 1, een landelijke weg in het buitengebied ten noorden van het dorp Veessen. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Ligging van het plangebied in de omgeving (OpenStreetMaps)

1.3 Opbouw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de grond en wat daarop gebouwd mag worden. Omgevingsvergunningen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels.

Toelichting

De toelichting wordt opgesteld overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de toelichting is opgenomen:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde overleg;

- de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Omdat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer is opgesteld, worden in de toelichting, conform artikel 3.1.6 lid 2 Bro, ten minste neergelegd:

- 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;
- voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

Verbeelding

De verbeelding, een kaart, geeft de bestemming van de grond aan met daarbij eventuele aanduidingen zoals bouwvlakken. Door op de verbeelding te kijken is te zien welke bestemmingen en mogelijke aanduidingen er gelden. De verbeelding omvat de laatste afspraken over InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) en Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Planregels

De planregels geven de gebruiksmogelijkheden aan van de grond en vaak ook op welke wijze de gronden bebouwd mogen worden. In het vormgeven van de planregels wordt aangesloten bij de SVBP 2012.

1.4 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 komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied. Daarbij wordt mede de relatie met de omgeving betrokken. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan De Stege 1 in het buitengebied van Veessen. De locatie ligt op de overgang van de oeverwal naar de komgebieden. Bij de oprichting van het oude dorpje Veessen is rekening gehouden met het overstromingsgevaar van de IJssel, die ten oosten van het plangebied stroomt. Veessen is namelijk gebouwd op de hoger gelegen oeverwal. De boerderijen staan aan de randen van de gezamenlijke enk. De agrarische gronden behorende bij de boerderijen werden voornamelijk gebruikt voor akkerbouw en fruitteelt. Ten opzichte van de oude landschapsinrichting zijn veel landschapselementen zoals kavelgrensbeplanting en kleine boomgaarden verdwenen, met name op de oeverwal en op de overgang naar de komgronden, waar de locatie ligt.

De hoogwatergeul ten noordwesten van de planlocatie is gesitueerd op de laaggelegen en open komgronden. Het vrije uitzicht naar deze gronden is verdwenen door de aanleg van de oostelijke dijk van de hoogwatergeul, die tegen de noordwestelijke grens van het plangebied aan ligt (op de luchtfoto goed te zien)

Binnen de planlocatie zelf is een agrarisch bedrijf actief geweest. Op het erf staat een boerderij en enkele agrarische opstallen. De boerderij is oud, maar door de vele aanpassingen niet meer authentiek. De schuren zijn overwegend kleinschalig en hebben een eenvoudige agrarische uitstraling. De oppervlakte van deze schuren gezamenlijk bedraagt circa 800 m². In het verleden aanwezige sleufsilo's zijn reeds verwijderd.



Luchtfoto van het plangebied (Omgevingsvisie Gelderland)



Aanzicht op de bestaande boerderij vanuit het noorden

2.2 Toekomstige situatie

Binnen het plangebied wordt de bestaande bebouwing gesloopt en worden twee woningen gerealiseerd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het VAB-beleid (meer hierover onder het gemeentelijk beleid in 3.3).

De herstructurering van het perceel zal leiden tot twee nieuwe erven, die ruimtelijk gezien één geheel vormen. De hoeveelheid bebouwing neemt ten opzichte van de bestaande situatie af. De situering van de te realiseren bebouwing is geïnspireerd op het boerenerf: de westelijke woning vormt daarbij de hoofdwoning, terwijl de oostelijke woning in een geclusterd komt te staan met een aantal nieuw te bouwen bijgebouwen. Navolgende afbeelding toont de toekomstige inrichting van het plangebied. Het gehele schetsontwerp is toegevoegd als bijlage 2 van de regels.



Schetsontwerp De Stege 1 (Buro SRO)

Met betrekking tot de architectuur krijgen de woningen een uitstraling die doet denken aan agrarische bedrijfsbebouwing. De maximale bouw- en goothoogte van de woningen wordt respectievelijk 10 en 6 meter. Dat de bebouwing een uitstraling krijgt die past in een overwegend agrarisch gebied komt tevens terug in het materiaalgebruik en het gebruik van dominante dakvlakken.

Aan de randen van de woonpercelen komen groene kaders bestaande uit beplanting van streekeigen hagen, struiken en bomen. Het bestaande wilgenbosje aan de voorzijde kan gehandhaafd worden, of eventueel worden vervangen door nieuwe wilgen als dat nodig is. Tussen de oostelijke woning en de woning van het naastgelegen perceel komt een boomgaard, waarmee wordt gerefereerd naar het functiegebruik van de gronden in het verleden. Verspreid over de woonpercelen komen ook enkele solitaire bomen te staan. Bij de overige inrichting van het perceel wordt erop gelet dat zo min mogelijk terrein wordt verhard. Achter de woonpercelen blijft het weiland gehandhaafd, dit wordt geschikt gemaakt voor het hobbymatig houden van paarden.

In bijlage 2 van de regels is het ontwerp en de beeldkwaliteit verder uitgewerkt.

Beide woningen worden ontsloten op De Stege en parkeren vindt plaats op eigen terrein. Meer over het aspect verkeer in paragraaf 4.4.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Gebiedsgericht

De SVIR 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 rijkswaagen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

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.

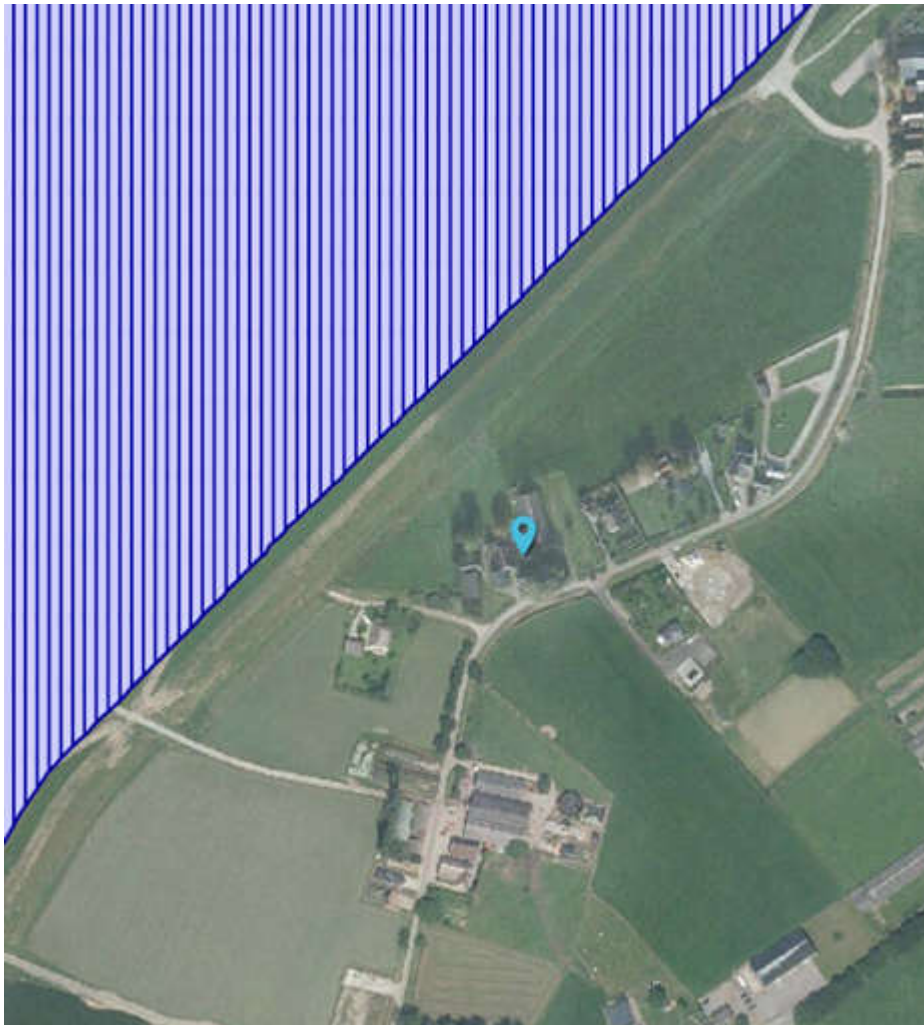
Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

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. De hoogwatergeul ligt, zie bijgevoegde afbeelding, net buiten het plangebied. Wel zal rekening moeten worden gehouden met de dijkzones.



bron: ruimtelijkeplannen.nl

Ladder duurzame verstedelijking

De ontwikkeling van twee woningen in het buitengebied valt niet onder de definitie van een stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van Gelderland. Deze zijn in 2014 vastgesteld en sindsdien een aantal keren geactualiseerd naar aanleiding van nieuwe wetgeving of nieuwe initiatieven. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie heeft een tweetal doelen geformuleerd, te weten:

1. Duurzame economische structuurversterking;

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Deze versterking van de economie gebeurt in een andere context dan een aantal jaar geleden. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'. Ter versterking van de kansen voor bedrijvigheid zet

de provincie gericht stappen om ruimte te bieden aan initiatiefnemers en om hen te faciliteren. Dat betekent vooral:

- kansen bieden aan bestaande bedrijven,
- creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's,
- creëren van een goede bereikbaarheid van de stedelijke gebieden en de economische kerngebieden met fiets, openbaar vervoer en auto maar ook digitaal,
- versterken van ruimtelijke randvoorwaarden voor de sterke (top)sectoren,
- een gezonde vrijetijdseconomie,
- een adequaat beheer van de bestaande bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel in Gelderland, zowel kwalitatief als kwantitatief en een daarop aangepaste aanpak van eventuele nieuwe plannen.

2. Borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

De realisatie van deze tweede centrale doelstelling betekent vooral:

- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek,
- zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap,
- een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed, een gezonde en veilige leefomgeving.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De provincie en partners gaan nieuwe ontwikkelingen bezien in samenhang met de bestaande voorraad. Als leidend principe wordt de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik gehanteerd. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Planspecifiek

In de omgevingsvisie geeft de provincie aan dat initiatieven met functieverandering er toe moeten leiden dat aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten worden versterkt. Onder kwaliteitsverbetering kan worden verstaan; sloop of hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing. Daarbij geldt dat er minimaal 500 m² aan bebouwing dient te worden gesloopt en er maximaal 50% aan m² bebouwing terug gebouwd mag worden. Hiervan is bij voorliggend plan sprake. Bij voorliggend plan wordt circa 790 m² aan agrarische bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats komen twee woningen van ieder 150 m², waarmee het totaal van 300 m² onder de helft van de te slopen bebouwing blijft. Het plan wordt landschappelijk ingepast.

Voorliggend plan zorgt dat verrommeling in het landelijk gebied wordt tegengegaan. Er wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit waardoor de leefbaarheid van het gebied in stand blijft.

Het initiatief sluit aan bij het beleid uit de provinciale visie.

3.2.2 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

Binnen de verordening zijn de artikelen 2.2.1.1 "Nieuwe woonlocaties" en 2.7.2.1 "Beschermingsregime GO" van belang voor het initiatief.

2.2.1.1 Nieuwe woonlocaties

De verordening (artikel 2.2.1.1 PRV) geeft aan dat nieuwe woonlocaties slechts zijn toegestaan wanneer dit past binnen het vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma. In de Woonvisie Heerde staat dat in Veessen en Vorchten op organische wijze, door functieverandering en nieuwbouw op bestaande woningbouwpercelen in het dorp, op kwalitatief hoogwaardige wijze voorzien kan worden in de woningbehoefte. Dit initiatief voldoet aan de PRV en aan de gemeentelijke woonvisie (zie ook subparagraaf 3.3.2 onder het gemeentelijk beleid).

2.7.2.1 Beschermingsregime GO

Het plangebied ligt binnen de gronden met de aanduiding "Groene Ontwikkelingzone (GO)". De regels behorende bij deze aanduiding geven aan dat kleine initiatieven, waar voorliggend plan er één van is, mogelijk zijn, mits wordt aangegeven dat de kernkwaliteiten van het gebied per saldo substantieel worden versterkt. Bij voorliggend plan is hier sprake van. De planlocatie heeft haar vorige functie verloren, met leegstaande bedrijfsbebouwing als gevolg. Dit plan biedt een kans om de locatie van een nieuwe functie te voorzien, waarbij aandacht wordt besteed aan de landschappelijke inpassing. Dit komt onder andere terug in een stedenbouwkundige inpassing die passend is in de omgeving, streekeigen beplanting en behoud van aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Per saldo neemt de hoeveelheid bebouwing af. Voor een verdere toelichting op de inpasbaarheid van het plan in de omgeving, zie paragraaf 2.2.

Het initiatief past binnen de uitgangspunten van de provinciale verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie & Structuurvisie gemeente Heerde 2025

De 'Visie 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 De Stege 1a 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.

Bij de structuurvisie is ook een Uitvoeringsparagraaf 3.0 (jaar 2015) vastgesteld. Hierin is aangegeven dat een initiatief een maatschappelijke meerwaarde moet hebben, die zich uit in een ruimtelijke meerwaarde, een sociaal-maatschappelijke meerwaarde, een economische en recreatieve meerwaarde, een duurzame meerwaarde en een meerwaarde maatschappelijke aanvaardbaarheid.

Planspecifiek

Het plangebied maakt onderdeel uit van zone 3 uit de visie; cultuur, natuur en voedselproductie. Buiten de kern van Veessen is toevoegingen van nieuwe woningen niet toegestaan, tenzij sprake is van vervanging of functieverandering. De kwaliteit van het landschap is in deze zone van groot belang. Ontwikkelingen moeten goed ingepast worden. Het Gelders Genootschap heeft een erfadvies opgesteld voor deze locatie met uitgangspunten en randvoorwaarden. De uitgangspunten en randvoorwaarden zijn leidend geweest voor het opstellen van het schetsontwerp uit bijlage 2 van de regels.

Het initiatief sluit daarbij aan op de genoemde meerwaarden zoals benoemd in de uitvoeringsparagraaf van de

structuurvisie;

- **Maatschappelijke meerwaarde:** voorliggend plan speelt in op een breder vraagstuk in landelijke gebieden, namelijk het leefbaar houden en versterken van buitengebieden als gevolg van vrijkomende agrarische bebouwing.
- **Ruimtelijke meerwaarde:** Het plan voorkomt leegstand en draagt bij aan de kwaliteit van de omgeving door de woningen en het perceel in te passen door behoud en versterken van bestaande kwaliteiten. Zie ook bijlage 2 van de regels. voor een nadere toelichting op deze inpassing.
- **Sociaal maatschappelijke meerwaarde:** Het initiatief versterkt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Dit komt ten goede aan de leefbaarheid van de buurt en het behoud van de waarde van omliggende woningen.
- **Economische meerwaarde:** Door een niet levensvatbare functie van het perceel te verwijderen en te vervangen voor een toekomst bestendige functie, blijft de waarde van de gronden behouden.
- **Recreatieve meerwaarde:** De ruimtelijke kwaliteit van het plan draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Dit komt ten goede aan recreatief medegebruik van het gebied.

Het initiatief past binnen de gemeentelijke structuurvisie.

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

In de woonvisie van de gemeente staat aangegeven dat er binnen de gemeente geen nieuwe grootschalige uitleglocaties meer nodig zijn. Nieuwe woningen worden onder andere gerealiseerd door functieverandering. Hiervan is bij voorliggend plan sprake. Het toevoegen van twee woningen draagt beperkt bij aan de bestaande kwantitatieve voorraad.

Het initiatief is uitvoerbaar binnen het kader van de woonvisie.

3.3.3 Landschapsonwikkelingsplan

Het 'Landschapsonwikkelingsplan (LOP) - van Veluwe tot IJssel' (2009) is gezamenlijk opgesteld door de gemeenten Heerde, Epe en Voorst. Met het LOP willen de gemeenten in de autonome ontwikkeling van het landschap sturen op behoud en op ontwikkeling van landschappelijke samenhang. Met het LOP willen de gemeenten het landschapsbelang inbrengen in alle ruimtelijke veranderingsprojecten in het gebied. Belangrijk onderwerp in het LOP is de aanleg van de Hoogwatergeul Veessen-Wapenveld. De aanleg heeft een belangrijke invloed op de landschappelijke inrichting en kwaliteit van het gebied. Hierbij gaat het om het oeverwallenlandschap van de IJssel.

De oeverwallen zijn van oorsprong halfopen gebieden, die ook direct herkenbaar zijn als deel van het rivierenlandschap. Robuuste beplantingen horen bij dat beeld en geven een context aan de dijk, de dorpen en de hoeves. In de IJsselvallei is nog het één en ander over van dit kenmerkende landschap, maar de voorgestelde versterking is nodig om het voldoende kenmerkend te houden. Bij functieverandering en VAB wordt gestuurd op het herstel van bovengenoemde kenmerken.

Planspecifiek

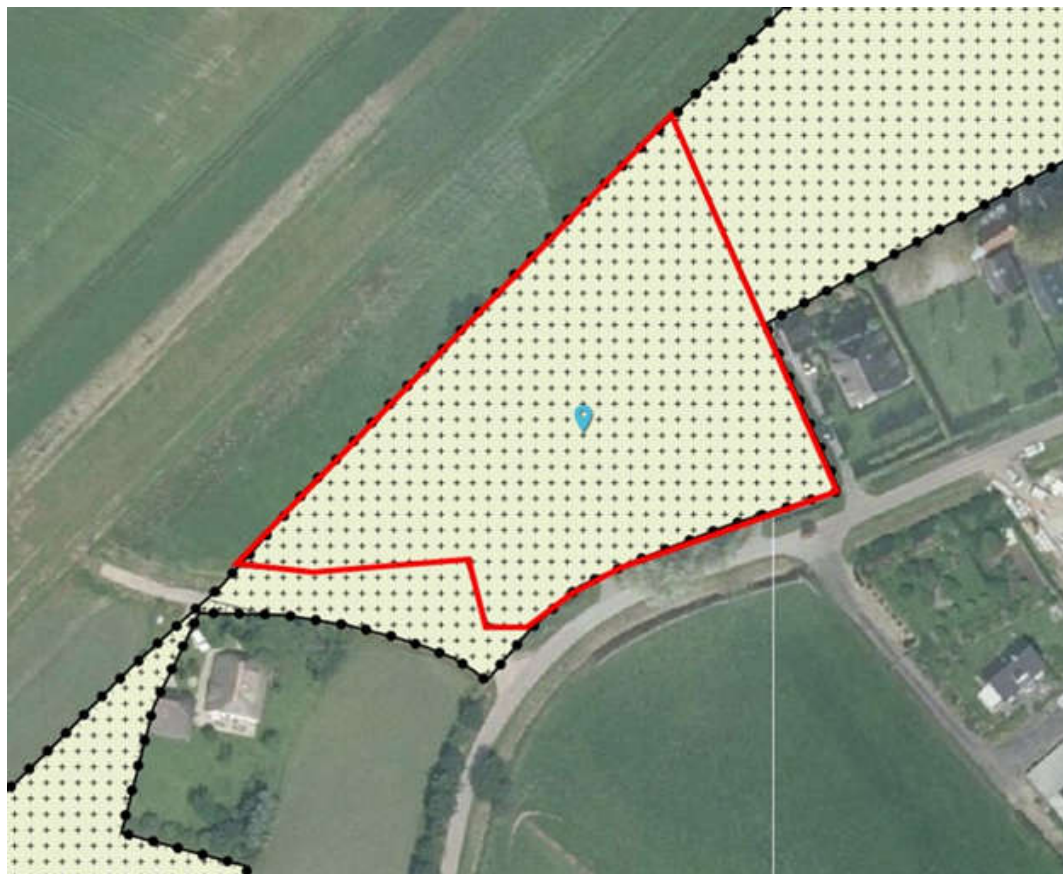
In bijlage 2 van de regels. is de landschappelijke inpassing van het initiatief in de omgeving opgenomen, waaruit blijkt dat bestaande kwaliteiten (wilgenbosje) en nieuwe robuuste beplanting (solitaire bomen, een boomgaard en het doorzetten van een bestaande beplantingsstrook) onderdeel uitmaken van het plan. Daarmee sluit het initiatief aan op de voorgestelde landschappelijke versterkingen zoals opgenomen in het landschapsontwikkelingsplan.

Het initiatief past binnen het kader van het Landschapsontwikkelingsplan - van Veluwe tot IJssel'.

3.3.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Oost" vastgesteld door de gemeenteraad van Heerde op 17-06-2013. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak waarbinnen de bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning zijn toegestaan.

Tevens ligt er een dubbelbestemming 'Waarde - Hoge archeologische verwachting'.



Uitsnede uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'

Het realiseren van twee (burger)woningen is strijdig met de regels van de bestemming Agrarisch.

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

In overeenstemming met de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functie wijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Hiermee wordt in beeld gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Planspecifiek

Om te onderzoeken of de bodemkwaliteit geschikt is voor het toekomstig functiegebruik is een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek geraadpleegd (zie bijlage 1).

Op basis van de analyseresultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de bodem rondom de bestaande bebouwing niet geheel vrij is van verontreinigingen. De gemeten gehalten (in de grond) en concentraties (in het grondwater) zijn echter van dien aard dat er geen nader bodemonderzoek noodzakelijk is. De gemeten gehalten in de grond en de concentraties in het grondwater vormen geen gevaar voor de volksgezondheid en het milieu.

Ter plaatse van de voormalige boomgaardpercelen wordt op basis van de analyseresultaten geconcludeerd dat in de bovengrond ten hoogste licht verhoogde gehalten aan OCB's aanwezig zijn. De voormalige activiteiten in het kader van de voormalige boomgaard hebben derhalve geen significante negatieve invloed gehad op de milieuhygienische kwaliteit van de bovengrond ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt dit bestemmingsplan uitvoerbaar geacht ten aanzien van de bodemkwaliteit.

4.1.2 Lucht

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 (fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). De grenswaarde hiervan bedraagt 40 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in. De Wet kent 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. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

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 kan worden gekeken of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen verkeerswegen die een sterke invloed hebben op de luchtkwaliteit. De dichtstbijzijnde meetpunten liggen op grote afstand van het plangebied, te weten de N337 (provinciale weg Olst-Wijhe, op ca. 2,8 km) en de A50 (Apeldoorn - Zwolle, op minimaal 4,2 km).

Uit metingen van rekenpunten langs de N337 en A50 (ter hoogte van het plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO2 (stikstofdioxide)		PM10 (Fijn stof)	
	N337	A50	N337	A50
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2015 (µg/m ³)	15,5 µg/m ³	21,7 µg/m ³	17,3 µg/m ³	18,2 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	40 µg/m ³	40 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden en bovendien op grote afstand van het plangebied. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Het plan omvat de ontwikkeling van twee woningen. Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%). Het aantal verkeersbewegingen zal in de toekomstige situatie (vergeleken met een actief agrarisch bedrijf) afnemen. Te concluderen valt dat dit project 'niet in betekende 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 (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen 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 (lager mag niet) en een bovengrens (hoger mag niet). Verder gaat de Wgh onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Aan het plangebied worden twee geluidsgevoelige objecten gerealiseerd (de bestaande bedrijfswoning was ook al een geluidsgevoelig object). Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszone van een spoorlijn of een bedrijf. De verkeersintensiteiten op de (voor autoverkeer doodlopende) weg De Stege is dermate laag dat er van uit kan worden gegaan dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

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 vanwege dierenverblijven van veehouderijen. 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 afstandsdieren'). 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 afstandsdieren.

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 verblijfsklimaat.

Planspecifiek

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is een melkveebedrijf aan De Stege 6. De afstand tot dit bedrijf bedraagt ruim 90 meter, terwijl hiervoor een minimale afstand geldt van 50 meter. De afstand tot andere bedrijven is nog groter. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn vanwege mogelijke geurhinder.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid.

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.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functies krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucolour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven of inrichtingen die mogelijk hinder zouden kunnen opleveren. Daarom kan worden geconcludeerd dat er vanuit milieuzonering sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige woningen, noch dat bestaande bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

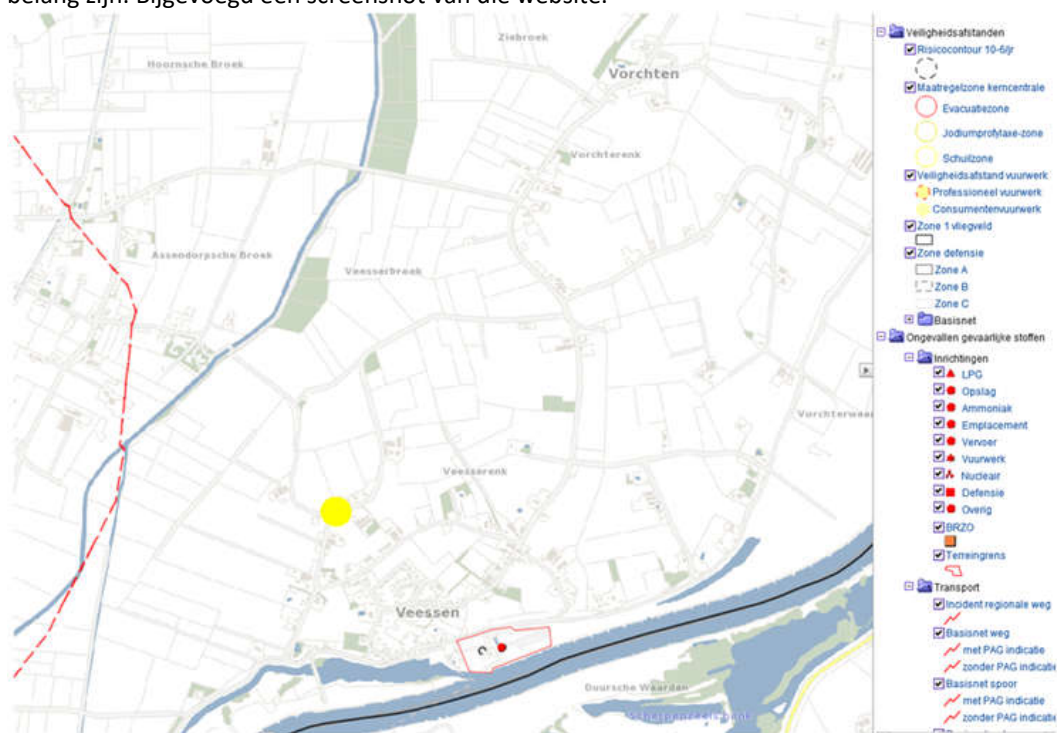
Externe veiligheid beschrijft de externe risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen.

Toetsingskaders zijn onder andere 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 rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

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 groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans. 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. Voor inrichtingen geldt daarnaast dat verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden toegelaten. Voor transportassen (weg, spoor en water) geldt dat de verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer sprake is van toename van het aantal personen (en daarmee een toename van het groepsrisico) of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden 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 uit de risicokaart

Hieruit is op te maken dat het plangebied niet ligt in binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, een transportroute of een buisleiding. De leiding ten westen van het plangebied betreft een gasleiding. De inrichting ten zuidoosten betreft camping IJsselhoeve aan de andere kant van Veessen heeft een veiligheidszone vanwege de aanwezigheid van een propaantank. In beide gevallen bedraagt de afstand tot het plangebied meer dan 800 meter, waardoor niet sprake is van enige invloed van beide bronnen.

Het initiatief is uitvoerbaar op het aspect externe veiligheid.

4.2 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) 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 21ste 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 (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren 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 het 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. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

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 dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. 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

Voor dit plan is het beleid van het waterschap Vallei en Veluwe van belang. Voor het plangebied is de digitale watertoets doorlopen (zie bijlage 2). Naar aanleiding van de watertoets is telefonisch vervolgoverleg gevoerd met het waterschap. Het waterschap heeft daarin een positief advies afgegeven voor de planontwikkeling. Wel heeft het waterschap naast de watertoets een aantal aanvullingen benoemd, welke in deze paragraaf zijn opgenomen.

In dit plan wordt het hemelwater afgevoerd en op eigen terrein geborgen. Ten opzichte van de bestaande situatie neemt de hoeveelheid verharding niet toe. De woningen worden aangesloten op het aanwezige persriool. De capaciteit hiervan is voldoende, de benodigde technische maatregelen zullen hiervoor getroffen worden.

Ten westen loopt vlak langs het plangebied een watergang. De bouwwerkzaamheden voortkomend uit dit plan leiden er echter niet toe dat deze watergang wordt aangetast.

Met betrekking tot de hoogwatergeul ten noordenwesten van de planlocatie heeft het waterschap beschermingsgebieden aangewezen. Nagenoeg het gehele plangebied ligt binnen Beschermingszone B. De zone legt beperkingen op in het gebruik van de gronden. Zo is het niet toegestaan diepe kelders of funderingen aan te leggen. Bij voorliggend plan is hier geen sprake van. Het betreffen twee reguliere woningen zonder specifieke bouwwerkzaamheden die niet passend zijn binnen de beschermingszone B.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect water.

4.3 Ecologie

Per 01-02-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. Bij de bescherming van natuurwaarden wordt een onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Er zijn twee vormen van gebiedsbescherming: Natura 2000 en het Nationaal Natuurnetwerk. De bescherming van Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) is geregeld in de Wet natuurbescherming. Naast de bescherming van het gebied zelf, kennen Natura 2000-gebieden een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ook bij ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de EHS) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN is de verantwoordelijkheid van de verschillende provincies. In het NNN liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura2000-gebieden.

Soortenbescherming

De soortenbescherming (voorheen geregeld in de Flora- en faunawet, nu opgenomen in de Wet natuurbescherming) regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. 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. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de

minister van EZ. 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.

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

Om de mogelijke effecten van de bestemmingsplanwijziging op beschermde soorten en gebieden in beeld te brengen, is een quick scan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage 3). De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn:

- De bestemmingsplanwijziging heeft geen directe gevolgen, niet voor de soortbescherming evenals voor de gebiedsbescherming. De situatie verandert niet wezenlijk van karakter en de aanwezige soorten zijn alle soorten die aangepast zijn aan de menselijke woonomgeving. Echter, de huidige inrichting (en de huidige staat) is erg geschikt voor bepaalde diergroepen en bepalend is of er in de nieuwe situatie nog steeds voldoende vestigingsmogelijkheden, foerageergebied en schuilplaatsen zijn. Dit vraagt om de nodige aandacht. Daarnaast is er een ruime overgangperiode nodig. Dit vraagt om een plan op maat waarin het veiligstellen van de leefomgeving voor deze soorten centraal staat.
- De ontwikkelingen voortvloeiend uit de bestemmingsplanwijziging leiden niet tot tijdelijke of permanente effecten op doelstellingen of kernkwaliteiten van beschermde natuurgebieden (Natura 2000 en Natuurnatuurnetwerk Nederland). Gezien de afstand van het project ten opzichte van stikstofgevoelige habitattypen in relatie met de omvang van het project is geen PAS-berekening noodzakelijk.
- Sloop en herbouw kan leiden tot aantasting of vernieling van vaste, jaarrond beschermde rust- of verblijfplaatsen van vogels (huismussen) en vleermuizen in het hoofdhuis of de bijgebouwen. Nader onderzoek naar de soortgroepen huismussen en vleermuizen is gewenst en geeft duidelijkheid omtrent de locatie en hoeveelheid. Een dergelijk onderzoek is noodzakelijk bij de verdere vergunningverlening, bij een sloopmelding en bij het aanvragen van eventuele ontheffingen. Het vervolgonderzoek dient uitgevoerd te worden tussen april en september 2019. Als uit nader onderzoek blijkt dat beschermde soorten aanwezig zijn en deze bij de werkzaamheden verstoord, vernietigd of beschadigd worden, dient vooraf ontheffing aangevraagd te worden en wordt de mate van mitigerende of compenserende maatregelen bepaald.

Voor de soorten 'huismus' en 'vleermuis' wordt een vervolgonderzoek in gang gezet. Voor de huismus is nader onderzoek nodig voor alle gebouwen op het terrein. Wat vleermuis betreft is vervolgonderzoek uitsluitend nodig voor de woning, conform Vleermuisprotocol 2017.

De verblijfplekken van vleermuizen kunnen echter gemitigeerd worden of er kan hiervoor ontheffing verleend worden. Voor huismussen kan ontheffing verleend worden, als uit het vervolgonderzoek duidelijkheid is gekomen over de locatie en hoeveelheid. De initiatiefnemer zal dit samen met de ecooloog uitvoeren. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar op het gebied van ecologie.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plangebied wordt ontsloten via De Stege die weer aansluit op de Kerkstraat. Ten opzichte van de bestaande situatie zijn er twee woningen in plaats van één woning aanwezig. Echter, het landbouwverkeer dat veroorzaakt werd door de agrarische bedrijfsvoering verdwijnt. De verwachting is dus dat het aantal verkeersbewegingen niet zal toenemen. Voor de planontwikkeling hoeven geen aanpassingen te worden gedaan aan de infrastructuur. De bestaande wegen hebben voldoende capaciteit voor de beoogde functie.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Het CROW hanteert voor vrijstaande woningen in het buitengebied een parkeernorm van maximaal 2,8 (afgerond 3) parkeerplaatsen per woning. Op de eigen erven is hiervoor ruim voldoende plaats.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk ruimtelijk plan 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.

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 overgegaan in de Erfgoedwet. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, zoals vergunningen, gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt.

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 (en andere ruimtelijke besluiten) 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 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 boerderijwoning is oud maar heeft door vele aanpassingen geen cultuurhistorische waarde meer. Evenmin zijn de bestaande agrarische opstallen van historische betekenis. Met de nieuwe invulling wordt verwezen naar de oorspronkelijke erfopzet zoals die in de regio voorkwam.

Archeologie

Het gehele plangebied kent een hoge archeologische verwachting. De bijbehorende regels geven aan dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bouwwerkzaamheden groter dan 100 m². In overleg met de regio-archeoloog is echter bepaald dat de plek waar de woningen gerealiseerd worden, behoorlijk geroerd is. Er is hier immers lange tijd een agrarisch erf gesitueerd geweest. De verwachting is dus dat er geen archeologische vondsten gaan worden aangetroffen. Wel is afgesproken dat de regio-archeoloog aanwezig is als er gestart wordt met het graven van de fundering.

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 heeft de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afgesloten. 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.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit 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 vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- Agrarisch: deze bestemming is gelegen op de gronden achter de twee toekomstige woningen. Deze gronden staan ten dienste aan het hobbymatig houden van dieren. De gronden kunnen niet meer gebruikt worden voor het bedrijfsmatig telen van gewassen en/ of bedrijfsmatig houden van dieren. Ook komt het bestaande agrarische bouwvlak te vervallen.
- Wonen: deze bestemming ligt op het voormalige erf en situeert de twee toekomstige woonpercelen waardoor het plangebied nu een (burger) woonfunctie krijgt. In de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat de toekomstige woningen pas in gebruik mogen worden genomen als het plangebied voldoet aan de randvoorwaarden voor beeldkwaliteit zoals is opgenomen in de schets uit bijlage 2 van regels.

Voorts kent het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - hoge archeologische verwachting', ter bescherming van het archeologisch bodemarchief.

De regels van dit plan sluiten qua systematiek aan bij de regels van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Oost".

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. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt dit vooroverleg gevoerd met waterschappen en met 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. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag vooroverleg en inspraak

Dit bestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan de provincie. Eventuele opmerkingen zullen worden verwerkt. Het waterschap is via de digitale watertoets ingelicht over het plan. De initiatiefnemer heeft omwonenden persoonlijk geïnformeerd over het plan.

6.3 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.

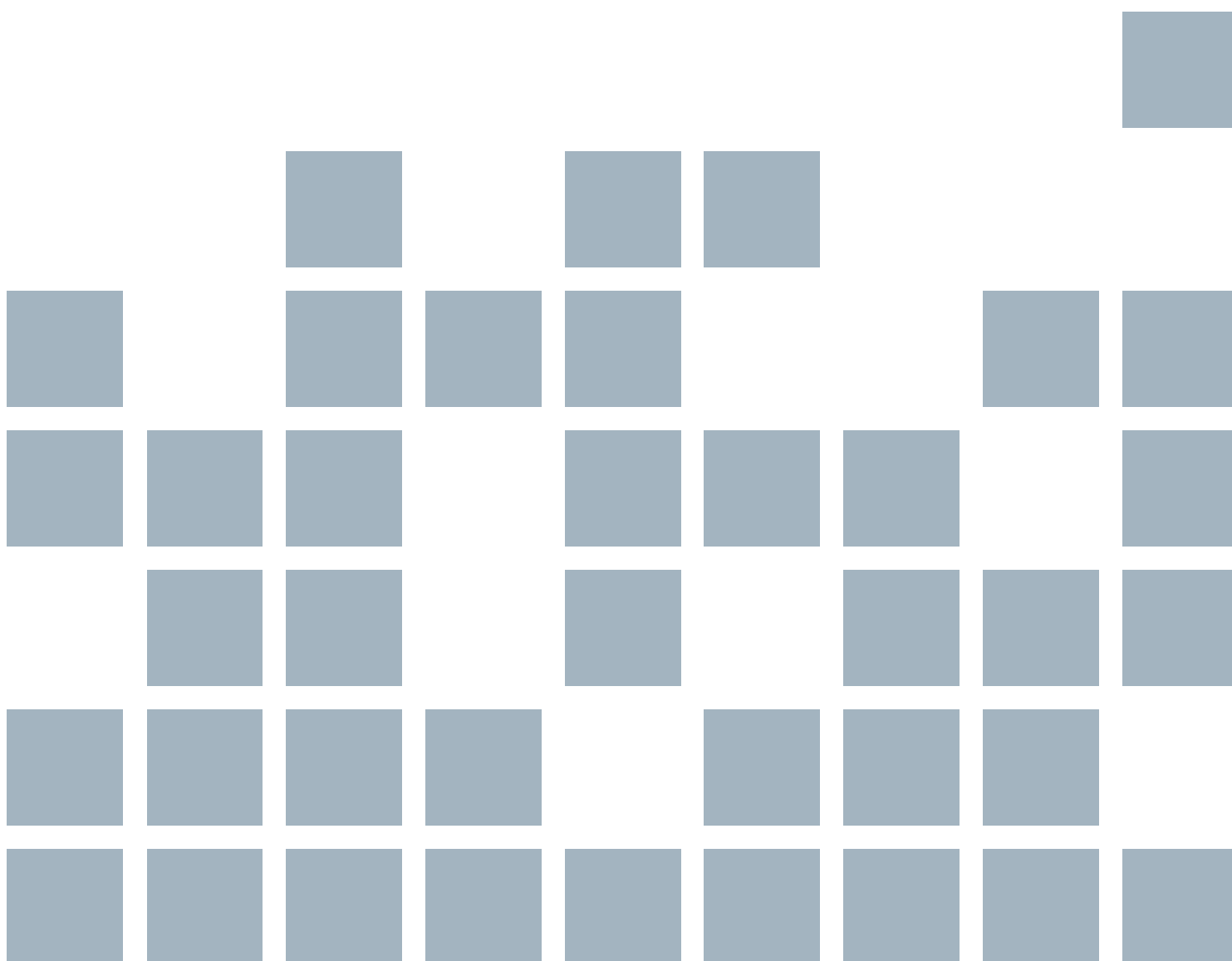
Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Watertoets

Bijlage 3 Quicksan Flora & Fauna

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Buitengebied Oost, 2e herziening, De Stege 1 van de gemeente Heerde;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0246.906BUODESTEGE1-ON01 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 beheer

het weiden van vee, het beheren van graslanden dan wel het telen van akkerbouwgewassen, niet in een volkstuin;

1.9 agrarisch hobbybedrijf

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

1.10 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.11 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.12 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;

1.13 bebouwing

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

1.14 bed&breakfast

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben, in een kamer die ten hoogste mag beschikken over twee van de volgende woonvoorzieningen: douche/bad, wc, of keukenblok.

1.15 bedrijfsgebouw

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

1.16 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;

1.17 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;

1.18 beginsel van bebouwingsconcentratie

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

1.19 bestaande inhoud, hoogte, omvang, [...], gebouw

inhoud, hoogte, omvang, [...], gebouw, zoals die of dat rechtens bestaat of mag bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

1.20 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.21 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.22 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;

1.23 bijwoning

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

1.24 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;

1.25 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.26 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;

1.27 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;

1.28 bouwvlak

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

1.29 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;

1.30 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;

1.31 dagrecreatie

verblijf buiten de woning voor recreatieve doeleinden zonder overnachting;

1.32 dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van dagrecreatie;

1.33 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.34 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.35 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.36 dienstverlening

het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden;

1.37 extensief recreatief medegebruik

recreatief medegebruik -zonder geluidsoverlast- dat in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen en kanovaren;

1.38 gebouw

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

1.39 hobbymatig houden van dieren

het houden van dieren zonder dat het totaal aantal dieren dat wordt gehouden tot een bedrijfsmatige omvang leidt. Er is sprake van het hobbymatig houden van dieren als van elk diersoort niet meer dieren aanwezig zijn dan aangegeven in navolgende tabel. Bovendien mag het aantal van 50 punten voor de categorieën I en II en 100 punten voor de categoriseren III en IV niet worden overschreden.

Diersoort	Max. aantal per soort		Punten per dier
	Cat. I en II	Cat. III en IV	
Melk- en zoogkoeien	2	4	10
Jongvee en vleeskalveren	5	10	5
Stieren	2	4	10
Paarden	5	10	10
Varkens	5	10	8
Schapen	10	20	2
Geiten	5	10	3
(Dam)herten/reeën	5	10	5
Eenden	10	20	2
Fazanten	10	20	1
Kalkoenen en ganzen	5	10	3
Struisvogels	5	10	5
Duiven	20	40	1
Leg-/sierkippen	20	40	1
Konijnen (voedsters)	10	20	1
Pelsdieren	5	10	2
Katten en honden	5	10	10

1.40 hoofdgebouw

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

1.41 horecabedrijf

een bedrijf waarvan de werkzaamheden bestaan uit het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, al dan niet in samenhang met het bedrijfsmatig verschaffen van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, met uitzondering van een discotheek;

1.42 huishouden

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

1.43 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;

1.44 infrastructurele voorzieningen

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

1.45 kampeermiddel

een tent, tentwagen, een kampeerauto of een caravan, niet zijnde een stacaravan;

1.46 kleinschalig kamperen

kamperen gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, op een kampeerterrein geschikt voor een beperkt aantal standplaatsen voor kampeermiddelen waarvan het maximum in de regels bij de betreffende bestemming is opgenomen;

1.47 kwetsbare objecten

kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.48 landschappelijke waarde

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

1.49 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;

1.50 natuurlijke waarde

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

1.51 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;

1.52 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;

1.53 onderkomens

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

1.54 ondergeschikte horeca

aan de hoofdfunctie gerelateerde horeca die qua oppervlakte kleiner is dan de hoofdactiviteit;

1.55 openbare weg

een weg als bedoeld in artikel 4 van de Wegenwet;

1.56 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.

1.57 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;

1.58 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;

1.59 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;

1.60 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;

1.61 recreatieve bewoning

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie door een persoon of huishouden dat het hoofdverblijf elders heeft;

1.62 recreatiewoning

een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.63 rustpunt

een rustpunt zoals bekend en aangemeld bij de stichting rustpunt;

1.64 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.65 stacaravan

een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grotere afstanden, als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, en dat dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.66 standplaats

een in of op het terrein aangegeven, zichtbaar gemarkeerde plek, door middel van nummering, stroomvoorziening, erfafscheiding of anderszins, voor het plaatsen of geplaatst houden van een kampeermiddel;

1.67 verblijfsrecreatie

recreatief verblijf, waarbij overnacht wordt in kampeermiddelen en/of recreatiewoningen;

1.68 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;

1.69 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;

1.70 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. het hobbymatig houden van dieren;
2. de instandhouding en ondergeschikte aanpassing van bestaande openbare wegen, paden (inclusief kabels en leidingen) en infrastructurele voorzieningen en de aanleg van infrastructurele voorzieningen;
3. 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;
4. extensief recreatief medegebruik;
5. met daarbij behorende andere bouwwerken en voorzieningen - niet zijnde windturbines - andere werken, tuinen, erven en agrarische gronden.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

1. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer dan 2 m mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

Artikel 13 (Nadere eisen) is van toepassing.

3.4 Omgevingsvergunning van het uitvoeren van werken of werkzaamheden

Artikel 12 (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en/of in de daarbij aangegeven gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 8 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.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in 3.5.1 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.

3.6.2 *Afwegingskader*

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 9 Algemene afwijkingsregels.

3.7 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden**

Artikel 12 (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en/of in de daarbij aangegeven gronden.

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 7 Algemene bouwregels en het beginsel van bebouwingsconcentratie.

4.2.2 *Hoofgebouw*

Voor hoofdgebouwen in casu woonhuizen gelden de volgende bepalingen:

1. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 vrijstaand woonhuis worden gebouwd.
2. de breedte van een woonhuis mag niet minder dan 6 m bedragen;
3. de oppervlakte van een woonhuis mag niet meer dan 150 m² bedragen inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
4. de goothoogte mag niet meer dan 6 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 hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 100 m²;
4. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw 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 hoofdgebouw 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 13 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 7.1 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 3.000 m²;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van het totaal aan bijbehorende bouwwerken op het perceel niet meer bedraagt dan 200 m²;

4.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 9 Algemene afwijkingsregels.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 8 Algemene gebruiksregels 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 de randvoorwaarden voor beeldkwaliteit conform het in bijlage 2 van de Bijlagen bij 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 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 voor beeldkwaliteit zoals genoemd in het in bijlage 2 van de Bijlagen bij 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 1 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:

1. ten hoogste 50 m², waarbij zowel de woning als de vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt aangewend voor aan huis gebonden bedrijven;
2. 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;
3. parkeren plaats dient te vinden op eigen terrein;
4. inrichtingen type B en type C, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, niet zijn toegestaan;
5. uitsluitend eigenaar/ gebruiker van de woning de bedrijfsmatige activiteiten mag uitoefenen;
6. 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 9 Algemene afwijkingsregels.

Artikel 5 Waarde - Hoge archeologische verwachting

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Hoge archeologische verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Op de tot 'Waarde - Hoge archeologische verwachting' bestemde gronden gelden voor het bouwen van bebouwing de volgende regels:

1. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen van een bouwwerk groter dan 100 m², dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
2. in afwijking van het gestelde onder 1 hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder 1 te overleggen, indien één van de volgende situaties van toepassing is:
 - a. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder een bestaande ondergrondse kelder), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut (met uitzondering van nieuwe kelders);
 - b. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5m uit de bestaande fundering, met behoud van bestaande funderingen;
 - c. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,4m onder het bestaande maaiveld;
 - d. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

3. Indien het onder 1 genoemde rapport of de beschikbare informatie als bedoeld in 2 onder d daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.
4. indien uit het onder 1 genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in 2 onder d of uit het vervolgonderzoek bedoeld in 3 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

Artikel 12 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en in de daarbij aangegeven gronden, met daarbij aangegeven voorwaarden en uitzonderingen.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde:

1. De dubbelbestemming Waarde - Hoge archeologische verwachting of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
2. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische monumenten' op te nemen, indien uit nader onderzoek blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Bebouwingsgrenzen

7.1.1 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

7.1.2 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouder kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in 7.1.1, indien en voor zover uit overleg met de wegbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van het wegbeheer, de verkeersveiligheid daaronder begrepen, geen bezwaar bestaat.

7.1.3 Afwegingskader

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

7.2 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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 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 bijwoning;
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.

8.2 Bed & Breakfast

8.2.1 Toegestaan gebruik

Een woning mag worden gebruikt en verbouwd ten behoeve van bed & breakfast met maximaal 2 slaapkamers en 5 slaapplaatsen.

8.2.2 Afwijken van toegestaan gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in sublid 8.2.1 ten behoeve van het toestaan van een bed & breakfast in een aan een woning gebouwd bijbehorend bouwwerk.

8.3 Paardenbakken

8.3.1 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 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 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.

9.2 Inwoning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 1.69 woning 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.

9.3 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 1.69 woning 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.

9.4 Mantelzorg in vrijstaande bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 8.1 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.

9.5 Kleinschalige kampeerterreinen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in de regels van dit plan ten behoeve van kleinschalige kampeerterreinen bij woningen en bedrijfswoningen, met dien verstande dat:

- a. het aantal standplaatsen ten hoogste 25 mag bedragen;
- b. de landschappelijke inpassing is aangetoond door een landschappelijk inpassingsplan;
- c. de hoofdverschijningsvorm van het perceel of het pand niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen worden ondergebracht in de bestaande bebouwing tot een oppervlakte van 100 m²;
- e. de oppervlakte van het perceel ten behoeve van het kleinschalig kamperen ten minste 0,5 hectare bedraagt;
- f. de onderlinge afstand tussen terreinen voor kleinschalig kamperen ten minste 500 m bedraagt;
- g. de afstand tot bouwvlakken van derden minimaal 50 m bedraagt;
- h. het kleinschalige kampeerterrein de cultuurhistorische waarden of de bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse moet versterken;

9.6 Afwegingskader

9.6.1 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. EHS-toets (nee tenzij-toets).

9.6.2 Weigering

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 9.6.1 onder 1, 2, 7 en 8 onevenredig worden geschaad en/of de 9.6.1 onder 3, 4 en 5 genoemde uitvoerbaarheid/ inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de 9.6.1 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 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 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.

10.2 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.

10.3 Wijzigingsbevoegdheid woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen ten behoeve van het toestaan van één woning extra binnen de aaneengesloten bebouwing van een bestaande woning met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. het aanvaardbaar is vanuit volkshuisvesting waarbij de extra woning dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
2. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de woning en bijbehorende bouwwerken 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.
3. bij iedere woning is maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan;
4. bij wijziging wordt gelijktijdig op de verbeelding de aanduiding 'twee-aaneen' opgenomen.

10.4 Afwegingskader wijziging

10.4.1 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. EHS-toets (nee tenzij-toets).

10.4.2 Weigering

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 10.4.1 onder 1, 2, 7 en 8 onevenredig worden geschaad en/of de 10.4.1 onder 3, 4 en 5 genoemde uitvoerbaarheid/ inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de 10.4.1 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 11 Algemene procedureregels

11.1 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 12 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

12.1 Vergunningplicht archeologie

Behoudens het bepaalde in lid 12.2.1, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

	<i>werken en werkzaamheden*</i>								
	waarden/bestemmingen/aanduidingen	a	b	c	d	e	f		
5	Waarde - Hoge archeologische verwachting	+	+	+	+	+	+		

* de onderstaande letters worden hierna verklaard;

in de tabel is: + = vergunning vereist

- a** aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen
- b** verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden
- c** aanleggen en dempen van watergangen en poelen
- d** aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen (nutsvoorzieningen) breder dan 80 cm en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur
- e** diepploegen, zijnde het extra diep - meer dan circa 0,4 m onder het maaiveld - omploegen, het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering
- f** bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters

12.2 Uitzonderingen vergunningplicht

12.2.1 Algemeen

Het in lid 12.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale (agrarisch) beheer, onderhoud en exploitatie;
2. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
3. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
4. werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 12.1, bij b, voorzover het betreft het aanleggen van poelen;
5. werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 12.1, bij d, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning is vereist voor bouwen;
6. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;

12.2.2 Archeologie

Het in lid 12.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale (agrarische) beheer, onderhoud en exploitatie, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
2. werken en werkzaamheden waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
3. werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 12.1 bij d, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning is vereist voor bouwen;
4. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
5. in het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
6. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,4m onder het bestaande maaiveld met een maximale oppervlakte van:
 - a. 100 m² in geen gebied met een Waarde - Hoge archeologische verwachting;
 - b. 10.000 m² in een gebied met een artikel Waarde - Hoge archeologische verwachting.

12.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 12.1 Vergunningplicht archeologie, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

1. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
2. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;

12.4 Rapportageplicht Archeologie

De onder lid 12.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

12.5 Deskundige advies archeologie

Indien het onder 12.4 genoemde rapport of de beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

Artikel 13 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 14 Overgangsrecht

14.1 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 14.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 14.1 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.

14.2 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 14.2, 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 14.2, 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 14.2 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

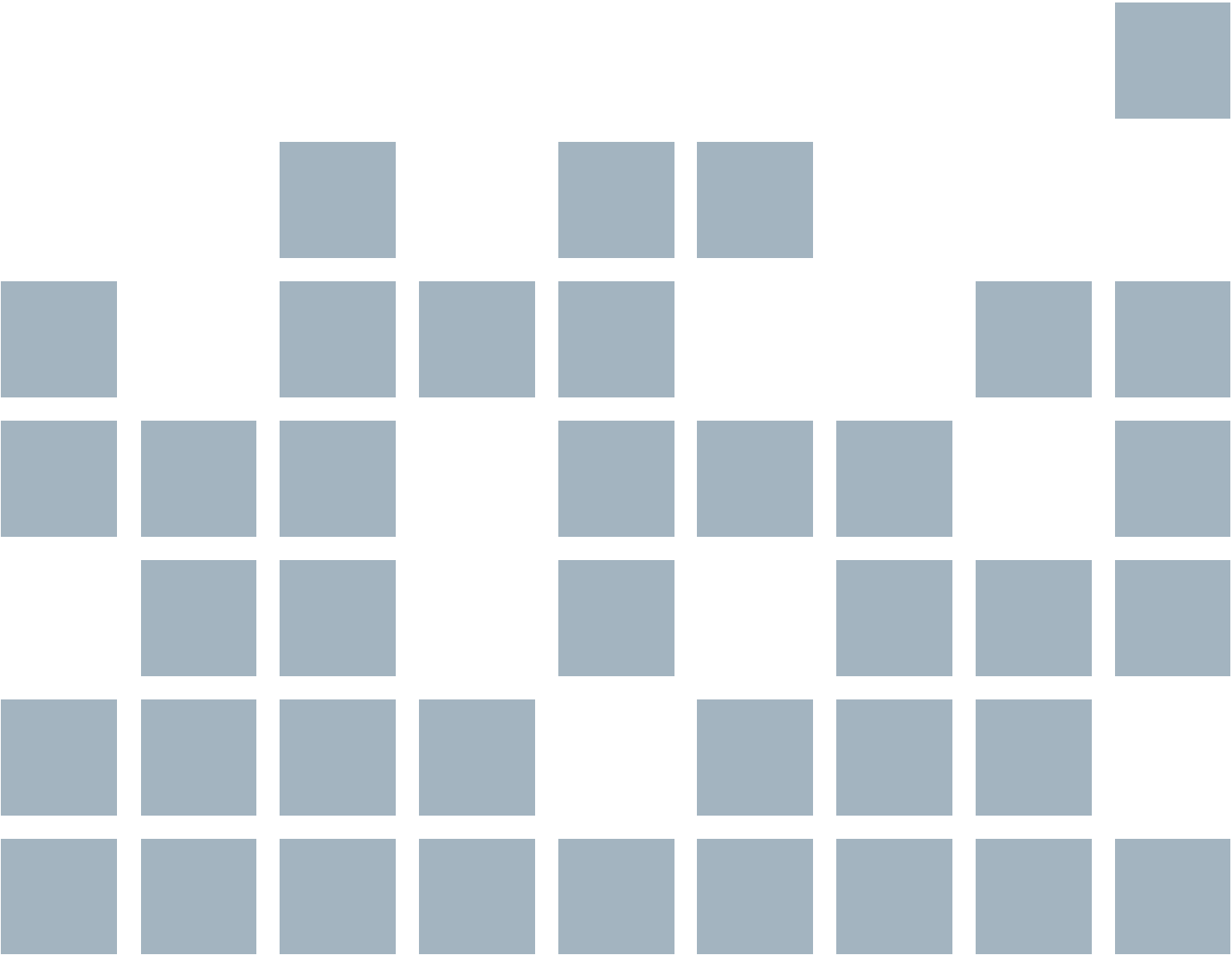
Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost, 2e herziening, De Stege 1'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst aan huis gebonden bedrijven

Bijlage 2 Schetsontwerp en beeldkwaliteitskader De Stege 1

Verbeelding





buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement