



Conform
26 t/h.s.
aangenomen



Raadsvoorstel

Raadsvergadering
13 april 2015
Commissie Ruimte
23 maart 2015

Afdeling en opsteller
LO/ON, H. de Muinck/0578 699459/h.de.muinck@heerde.nl
Portefeuille
Van Dijk
Programma
Ruimtelijke en economische ontwikkeling

Agendapunt
5

Onderwerp
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Kanaaldijk 16 en
Kanaaldijk 17

De raad besluit om:

- 1 de zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- 2 in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze zoals voorgesteld in het bijbehorende raadsvoorstel;
- 3 het ontwerpbestemmingsplan voor de percelen Kanaaldijk 16 en Kanaaldijk 17, zijnde de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0246.00000861-ON01 gewijzigd vast te stellen;
- 4 geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd;

Inleiding

Op 29 april 2014 hebben wij besloten om het plan "Agrarisch gebied (Tuincentrum, Kanaaldijk 17 te Heerde" aan te merken als ontwerpbestemmingsplan en de procedure conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Algemene wet bestuursrecht op te starten. Met ingang van 7 mei 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Van deze mogelijkheid is 1 keer gebruik gemaakt. De zienswijze is op tijd ingediend en voldoet aan de in de Wro en Awb gestelde eisen. In gezamenlijk overleg met de direct betrokkenen is tot een oplossing gekomen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Bevoegdheid / Juridisch kader

De gemeenteraad is op grond van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

Eerdere besluitvorming en kaders

De gemeenteraad of commissie Ruimte heeft niet eerder een besluit genomen of geadviseerd over deze casus.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan legt de juridisch planologische basis voor de ontwikkelingen op de percelen Kanaaldijk 16 en Kanaaldijk 17 te Heerde.

Argumenten

1 en 2. *Beantwoording zienswijze aanleiding tot gewijzigde vaststelling*

Op 21 mei 2014 is verslag gemaakt van een mondelinge zienswijze. De zienswijze heeft betrekking op de reikwijdte van het begrip culturele activiteit, de landschappelijke inpassing en op de constatering dat een afbeelding in de toelichting niet in overeenstemming is met de nieuwe voorgestelde planologische situatie. De zienswijze met conceptbeantwoording wordt hier integraal overgenomen.

Zienswijze

1. Reclamant zou graag een nadere omschrijving willen hebben van het begrip culturele activiteit. Het is dermate ruim geformuleerd dat er eventuele garantie voor grootschaligheid niet gegeven kan worden. Denk aan verkeer en geluid.
2. Gezien het landschappelijk karakter en de grote verkeersbeweging is het wenselijk dat het gehele perceel Kanaaldijk 17 wordt voorzien van een groenstrook. Het niet beplanten van het terrein past niet binnen de EHS-verbindingszone.
3. De toelichting en het bestemmingsplan zijn niet met elkaar in overeenstemming voor wat betreft de groenstrook.

Beantwoording

1. Op grond van de ingekomen zienswijze is nader overleg gevoerd met de betrokken partijen waarmee een overeenkomst is gesloten om tot een oplossing te komen. Bij dit laatste gesprek heeft de heer Koebrugge, Kanaaldijk 16, aangegeven dat hij geen behoefte heeft aan de mogelijkheid om culturele activiteiten te starten op zijn perceel. Wel wil hij de extra bouwmogelijkheden behouden. Mede in het licht van uw zienswijze is met de heer Van Essen en de heer Koebrugge in nader overleg overeengekomen dat de 200 m² extra oppervlakte niet meer ten behoeve van de culturele activiteiten gebruikt moet worden, maar dat de 200 m² alleen gebruikt mag worden conform de bestemming wonen. Ook moet gebouwd worden conform de regels zoals deze gelden voor de bestemming wonen. Concreet betekent dit dat de extra bebouwing moet voldoen aan het principe van bebouwingsconcentratie en de algemene bouwregels voor bijbehorende bouwwerken. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan punt 1 van de zienswijze.
2. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is gekeken naar de mogelijkheden om het perceel landschappelijk in te passen. Gelet op de belemmeringstrook die aanwezig is ten behoeve van de afvalwaterleiding is landschappelijke inpassing ter plaatse van deze leiding niet mogelijk. Het aankopen van een strook grond, zodat er meer ruimte is om het bedrijf in te passen, weegt vanuit bedrijfsmatig oogpunt niet op tegen de gevolgen die de wijziging heeft voor het landschap en het straatbeeld.
3. Het klopt dat in het ontwerpbestemmingsplan een verouderde afbeelding is opgenomen. De toelichting wordt in zijn geheel nogmaals nagelezen en de afbeelding wordt in overeenstemming gebracht met de toekomstige planologische situatie.

Conclusie

1. De regels en verbeelding worden aangepast.
2. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
3. De toelichting wordt aangepast.

Met goedkeuring van zowel de heer Van Essen als de heer Koebrugge wordt voorgesteld in te stemmen met deze oplossing om zodoende het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen. Daarnaast wordt voorgesteld de naam van het bestemmingsplan te wijzigen in "Buitengebied West: herziening Kanaaldijk 16 en Kanaaldijk 17 Heerde", omdat deze naam het plangebied beter dekt.

Kantttekeningen

De provincie heeft positief gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan en de wijze waarop dit jarenlange dossier beslecht kon worden. Met het wegvallen van de nadere aanduiding culturele activiteiten kan niet ingeschat worden hoe de provincie nu op het plan reageert.

Financiën

3. Overeenkomst gesloten

De leges voor het bestemmingsplan zijn door de aanvrager betaald en door middel van het sluiten van de overeenkomst is de onderlinge planschade over en weer anderszins verzekerd.

Vanwege de juridische belangen van betrokkenen ligt de overeenkomst vertrouwelijk in de kluis ter inzage.

Communicatie

Nadat u een besluit heeft genomen worden de direct belanghebbende geïnformeerd over de data van behandeling in de commissie en in de gemeenteraad. Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt de aanvrager wederom geïnformeerd en wordt het plan gedurende zes weken ter inzage gelegd, nadat de provincie op de hoogte is gebracht.

Uitvoering

Het bestemmingsplan doorloopt de procedure conform artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

Advies commissie

De commissie adviseert behandeling als A-onderwerp.

Heerde, 3 maart 2015,

Het college van Heerde

drs. W.R.J.M. Pijnenburg-Adriaenssen	, burgemeester
B. van Zuthem	, gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Raadsbesluit;

Ter inzage, beschikbaar via website en iBabs voor de raadsleden:

2. 2.1 Nieuwe regeling bestemming wonen;
- 2.2 Nieuwe verbeelding;
3. Ontwerpbestemmingsplan "Agrarisch gebied (Tuincentrum, Kanaaldijk 17 te Heerde";
4. Ingekomen zienswijze;

Ter inzage:

5. Collegebesluit 3 maart 2015;
6. Collegebesluit 18 juni 2013;

Vertrouwelijk in de kluis ter inzage:

7. Gesloten overeenkomst.



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Heerde;

gelezen het voorstel van het college van 3 maart 2015 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied West: herziening Kanaaldijk 16 en Kanaaldijk 17 Heerde";

overwegende;

- dat het verzoek voorziet in planologisch-juridische regeling voor het bestaande tuincentrum op het perceel aan de Kanaaldijk 17 te Heerde en daarnaast in een uitbreidingsmogelijkheid voor de bijbehorende bouwwerken op het naastliggende perceel aan de Kanaaldijk 16 te Heerde;
- dat de regels van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied West" geen mogelijkheid bevatten om dit verzoek mogelijk te maken;
- dat op 18 juni 2013 het college heeft besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het planologisch mogelijk maken van het verzoek;
- dat de bestemmingsplanherziening voorziet in een planologisch-juridische regeling, die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt;
- dat de eigenaren van beide percelen een overeenkomst hebben getekend voor de uitvoering van het plan;
- dat het plan een kleinschalige ruimtelijke ontwikkeling betreft en daarom niet is vrijgegeven voor inspraak;
- dat het plan valt binnen de categorie "postzegelplannen" en in het kader van het vooroverleg niet is voorgelegd aan het Waterschap Veluwe;
- dat het plan geen Rijksbelangen raakt en in het kader van het vooroverleg niet is voorgelegd aan de Inspectie Leefomgeving en Transport;
- dat het plan geen provinciale belangen raakt, maar in het kader van het vooroverleg wel formeel is voorgelegd aan de provincie Gelderland;
- dat de provincie te kennen heeft gegeven dat zij in kan stemmen met deze ontwikkeling en dat er geen belangen worden geschaad;
- dat het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken met ingang van 7 mei 2014 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- dat de terinzagelegging bekend is gemaakt in de Staatscourant, de website (www.heerde.nl) en de huis-aan-huis editie van de "Schaapskool" van 6 mei 2014;
- dat binnen de termijn van de terinzagelegging een zienswijze is ingediend;
- dat de zienswijze tot gevolg heeft dat het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt, zodanig dat de extra 200 m² aan bijbehorende bouwwerken voor het perceel Kanaaldijk 16 alleen gebruikt mogen worden ten behoeve van de woonfunctie en niet meer ten behoeve van culturele activiteiten;
- dat voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan is opgesteld, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd door middel van de gesloten overeenkomst;

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

besluit:

1. de zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze zoals voorgesteld in het bijbehorende raadsvoorstel;
3. het ontwerpbestemmingsplan voor de percelen Kanaaldijk 16 en Kanaaldijk 17, zijnde de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0246.00000861-ON01 gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd;

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 13 april 2015.



griffier,



voorzitter,

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in woonhuizen;
- b. een aan-huis-gebonden beroep;
- c. bedrijfsactiviteiten aan huis die hierna bij het desbetreffende adres zijn aangeven:

Adres	Bedrijfsactiviteit
-------	--------------------

Kanaaldijk 16	Grafisch adviesbureau en culturele activiteiten
---------------	---

- d. rustpunten ten behoeve van dagrecreanten;
 - e. agrarische hobbybedrijven;
 - f. bestaande legaal aanwezige inwoonsituaties;
- met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven, met dien verstande dat de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie en met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10 Algemene bouwregels.

6.2.2 Hoofdgebouwen in casu woonhuizen

Voor hoofdgebouwen in casu woonhuizen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 vrijstaand woonhuis worden gebouwd;
- b. een woonhuis wordt vrijstaand gebouwd, tenzij anders is aangegeven;
- c. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woonhuis mogen de huidige gevels, uitgezonderd de voorgevel, met niet meer dan 10 m overschreden worden, waarbij de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 m mag bedragen, mits daardoor de omliggende (agrarische) bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering;
- d. de breedte van een woonhuis mag niet minder dan 6 m bedragen;
- e. de oppervlakte van een woonhuis mag niet meer dan 150 m² bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte meer dan 150 m² mag bedragen indien het aan het woonhuis aangebouwde bedrijfsgedeelte van voormalige boerderijen bij het woonhuis worden betrokken;
- f. de goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- g. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- h. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken de volgende bepalingen gelden:

- a. de goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
- ~~b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 500 m², met dien verstande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van culturele activiteiten tot een oppervlakte van 200 m² uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding—culturele activiteiten';~~
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- c. 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.

toevoeging:

d. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 5 m bedragen.

6.2.4 Andere-bouwwerken

Voor andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. 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;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan 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.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Bevoegdheid

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

- a. 6.2.2 onder c ten behoeve van het verplaatsen van het hoofdgebouw binnen het bestemmingsvlak;
- b. 6.2.3 onder c voor wat betreft het bouwen achter de voorgevel, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 10.1 Bebouwingsgrenzen in acht wordt genomen.

6.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 12 Algemene afwijkingsregels.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 11 Algemene gebruiksregels, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en opstallen voor een (aan huis gebonden) bedrijf, anders dan de in 6.1 genoemde bedrijfsactiviteiten;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor doeleinden van zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
- ~~d. het gebruik van meer dan 200 m² aan bijbehorende bouwwerken voor culturele activiteiten.~~

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Bevoegdheid

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

- a. 6.5.1 onder a, ten behoeve van aan huis gebonden bedrijven als genoemd in categorie 1 van de Lijst aan huis gebonden 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. activiteiten respectievelijk inrichtingen waarvoor op grond van de Wet milieubeheer een vergunning is vereist, niet zijn toegestaan;
5. uitsluitend eigenaar/ gebruiker van de woning de bedrijfsmatige activiteiten mag uitoefenen;
6. detailhandel uitsluitend in zelf geproduceerde producten is toegestaan.

6.6.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 12 Algemene afwijkingsregels.



Gemeente Heerde

**Verslag mondelinge
zienswijze**

In de zin van artikel 3:17 van de Algemene
wet bestuursrecht (Awb)

Ondergetekende,

Naam: Sybren de Jong

Adres: Assendorperstraat 2

Postcode en woonplaats: 8181 SK te Heerde

Gemeente Heerde
Kenmerk:
21 MEI 2014
Aan:

heeft op (datum) 21 mei 2014 naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Agrarisch gebied (Tuincentrum, Kanaaldijk 17 te Heerde) een mondelinge zienswijze (in de zin van artikel 3:15 lid 1 van de Awb) naar voren gebracht.

De zienswijze is binnen de termijn kenbaar gemaakt en kan als volgt worden weergegeven:

1. Reclamant zou graag een nadere omschrijving willen hebben van het begrip culturele activiteit. Het is dermate ruim geformuleerd dat er eventuele garantie voor grootschaligheid niet gegeven kan worden. Denk aan verkeer en geluid.
2. Gezien het landschappelijk karakter en de grote verkeersbeweging is het wenselijk dat het gehele perceel Kanaaldijk 17 wordt voorzien van een groenstrook. Het niet beplanten van het terrein past niet binnen de EHS-verbindingszone.
3. De toelichting en het bestemmingsplan zijn niet met elkaar in overeenstemming voor wat betreft de groenstrook.

Handtekening:

Paraaf:

Het verslag is opgemaakt in bijzijn van Harm de Muinck van de afdeling Leefomgeving.



Advies aan het college

Datum

18-02-2015

Portefeuillehouder

G.J. van Dijk

Besproken met pfh?

ja

Auteur(s)

H. de Muinck

Afdeling / team

LO/ON

Commissievergadering

23 maart 2015

Raadsvergadering

13 april 2015

Registratienummer Verseon**Onderwerp**

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Kanaaldijk 16 en Kanaaldijk 17

Openbaar

ja

Besluit college d.d. 03 MAART 2015				Benodigde parafen			
S	Secretaris			Afdelingshoofd BV		☐	J-adviseur
		Akkoord	Bespreken	Afdelingshoofd LO		☐	F-adviseur
B	W.R.J.M. Pijnenburg			Afdelingshoofd PB		☐	P-adviseur
W	H.G. van der Stege			Teamcoördinator		☐	C-adviseur
W	J. Pierik-van der Snel			Overig		☐	or
W	G.J. van Dijk						
Opmerkingen:							
Het college besluit om:						Besluit	
1	in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze;						<i>conform advies</i>
2	de raad voor te stellen de beantwoording van de zienswijze over te nemen;						
3	de raad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan voor de percelen Kanaaldijk 16 en Kanaaldijk 17, zijnde de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0246.00000861-ON01 gewijzigd vast te stellen;						
4	de raad voor te stellen geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd;						
5	de direct betrokkenen op de hoogte te stellen van uw besluit.						

Inleiding

Op 29 april 2014 hebben wij besloten om het plan "Agrarisch gebied (Tuincentrum, Kanaaldijk 17 te Heerde" aan te merken als ontwerpbestemmingsplan en de procedure conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Algemene wet bestuursrecht op te starten. Met ingang van 7 mei 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Van deze mogelijkheid is 1 keer gebruik gemaakt. De zienswijze is op tijd ingediend en voldoet aan de in de Wro en Awb gestelde eisen. In gezamenlijk overleg met de direct betrokkenen is tot een oplossing gekomen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan legt de juridisch planologische basis voor de ontwikkelingen op de percelen Kanaaldijk 16 en Kanaaldijk 17 te Heerde.

Argumenten

1. Beantwoording zienswijze

Op 21 mei 2014 is verslag gemaakt van een mondelinge zienswijze. De zienswijze heeft betrekking op de reikwijdte van het begrip culturele activiteit, de landschappelijke inpassing en op de constatering dat een afbeelding in de toelichting niet in overeenstemming is met de nieuwe voorgestelde planologische situatie. De zienswijze met conceptbeantwoording wordt hier integraal overgenomen.

Zienswijze

1. Reclamant zou graag een nadere omschrijving willen hebben van het begrip culturele activiteit. Het is dermate ruim geformuleerd dat er eventuele garantie voor grootschaligheid niet gegeven kan worden. Denk aan verkeer en geluid.
2. Gezien het landschappelijk karakter en de grote verkeersbeweging is het wenselijk dat het gehele perceel Kanaaldijk 17 wordt voorzien van een groenstrook. Het niet beplanten van het terrein past niet binnen de EHS-verbindingszone.
3. De toelichting en het bestemmingsplan zijn niet met elkaar in overeenstemming voor wat betreft de groenstrook.

Beantwoording

1. Op grond van de ingekomen zienswijze is nader overleg gevoerd met de betrokken partijen waarmee een overeenkomst is gesloten om tot een oplossing te komen. Bij dit laatste gesprek heeft de heer Koebrugge, Kanaaldijk 16, aangegeven dat hij geen behoefte heeft aan de mogelijkheid om culturele activiteiten te starten op zijn perceel. Wel wil hij de extra bouwmogelijkheden behouden. Mede in het licht van uw zienswijze is met de heer Van Essen en de heer Koebrugge in nader overleg overeengekomen dat de 200 m² extra oppervlakte niet meer ten behoeve van de culturele activiteiten gebruikt moet worden, maar dat de 200 m² alleen gebruikt mag worden conform de bestemming wonen. Ook moet gebouwd worden conform de regels zoals deze gelden voor de bestemming wonen. Concreet betekent dit dat de extra bebouwing moet voldoen aan het principe van bebouwingsconcentratie en de algemene bouwregels voor bijbehorende bouwwerken. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan punt 1 van de zienswijze.
2. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is gekeken naar de mogelijkheden om het perceel landschappelijk in te passen. Gelet op de belemmeringenstrook die aanwezig is ten behoeve van de afvalwaterleiding is landschappelijke inpassing ter plaatse van deze leiding niet mogelijk. Het aankopen van een strook grond, zodat er meer ruimte is om het bedrijf in te passen, weegt vanuit bedrijfsmatig oogpunt niet op tegen de gevolgen die de wijziging heeft voor het landschap en het straatbeeld.
3. Het klopt dat in het ontwerpbestemmingsplan een verouderde afbeelding is opgenomen. De toelichting wordt in zijn geheel nogmaals nagelezen en de afbeelding wordt in overeenstemming gebracht met de toekomstige planologische situatie.

Conclusie

1. De regels en verbeelding worden aangepast.
2. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
3. De toelichting wordt aangepast.

Met goedkeuring van zowel de heer Van Essen als de heer Koebrugge wordt voorgesteld in te stemmen met deze oplossing om zodoende het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd te laten vaststellen. Daarnaast wordt voorgesteld de naam van het bestemmingsplan te wijzigen in "Buitengebied West: herziening Kanaaldijk 16 en Kanaaldijk 17 Heerde", omdat deze naam het plangebied beter dekt.

3.1 Vaststelling bestemmingsplan

De raad is op grond van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen. Voorgesteld wordt het ontwerpbestemmingsplan zijnde de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0246.00000861-ON01 op grond van het bovenstaande gewijzigd vast te stellen.

Kanttekeningen

De provincie heeft positief gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan en de wijze waarop dit jarenlange dossier beslecht kon worden. Met het wegvallen van de nadere aanduiding culturele activiteiten kan niet ingeschat worden hoe de provincie nu op het plan reageert.

Financiën

4.1 Overeenkomst gesloten

De leges voor het bestemmingsplan zijn door de aanvrager betaald en door middel van het sluiten van de overeenkomst is de onderlinge planschade over en weer anderszins verzekerd.

Communicatie

5.1 Direct betrokkenen op de hoogte brengen

Nadat u een besluit heeft genomen worden de direct belanghebbende geïnformeerd over de data van behandeling in de commissie en in de gemeenteraad. Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt de aanvrager wederom geïnformeerd en wordt het plan gedurende zes weken ter inzage gelegd, nadat de provincie op de hoogte is gebracht.

Uitvoering

Het bestemmingsplan doorloopt de procedure conform artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

Bijlagen:

1. Ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken (alleen digitaal)
2. Nieuwe regeling bestemming wonen
3. Raadsvoorstel
4. Raadsbesluit
5. Collegebesluit 18 juni 2013
6. Overeenkomst (vertrouwelijk)



Advies aan het college

Datum

11 juni 2013

Portefeuillehouder

A. Westerkamp

Besproken met pfh?

ja

Auteur(s)

E. Bouma

Afdeling / team

Leefomgeving/Ontwikkeling

Commissievergadering

-

Raadsvergadering

-

Registratienummer Verseon**Onderwerp**

Uitvoering collegebesluit perceel Kanaaldijk 17

Openbaar

nee

Besluit college d.d. 18 JUNI 2013				Benodigde parafen			
S	Secretaris		Bespreken	Afdelingshoofd BV		☐	J-adviseur
		Akkoord	Bespreken	Afdelingshoofd LO		☐	F-adviseur
B	W.R.J.M. Pijnenburg			Afdelingshoofd PB		☐	P-adviseur
W	A. Westerkamp			Teamcoördinator		☐	C-adviseur
W	H.G. van der Stege			Overig		☐	or
W	H.A.M. Bögemann						
Opmerkingen:							
Het college besluit om:						Besluit	
1. Kennis te nemen van de wijze waarop het besluit van het college van 2 april 2013 wordt uitgevoerd; 2. In afwijking van het besluit van 2 april 2013 de mogelijkheid voor 200 m² extra bebouwing te regelen in hetzelfde bestemmingsplan waarin de legalisering van het tuincentrum wordt opgenomen. In het bestemmingsplan wordt opgenomen dat de bebouwing een culturele invulling dient te krijgen; 3. De met partijen gemaakte afspraken en overeengekomen voorwaarden schriftelijk vast te leggen in een vaststellingsovereenkomst;						inform advies	

Inleiding

Op 2 april 2013 heeft uw college besloten om te komen tot een pragmatische oplossing voor de legalisering van het tuincentrum Van Essen aan de Kanaaldijk 17 te Heerde.

Sindsdien zijn er constructieve gesprekken geweest met de familie Van Essen en met de buurman, de heer Koebrugge, over de uitvoering van het collegebesluit van 2 april.

De stand van zaken is op dit moment zodanig dat besloten kan worden op welke wijze uitvoering gegeven kan worden aan het collegebesluit van 2 april.

Gesprekken en standpunten

De basis van de gesprekken over de uitvoering is gevormd door het in juli 2011 opgestelde concept bestemmingsplan "Gemeente Heerde, Agrarisch gebied (Tuincentrum, Kanaaldijk 17)".

De heer Koebrugge heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de uitgangspunten van dit plan, onder de volgende voorwaarden:

- Van Essen richt op zijn eigen perceel, tegen het perceel van de heer Koebrugge aan, een groenstrook aan van 5 meter breed;
- Er komt geen in- en uitrit voor Van Essen aan de zijde van de woning van de heer Koebrugge;
- De heer Koebrugge krijgt de mogelijkheid om 200 m² extra bijgebouwen te realiseren bij zijn woning.

Als voldaan wordt aan de bovenstaande voorwaarden is de heer Koebrugge bereid om de uit de brief van 22 juli 1986 voor de gemeente geldende verplichtingen, die de gemeente niet meer na kan komen, door te halen en aan de gemeente finale kwijting te verlenen.

De heer Van Essen:

- wil de kwekerij op positieve wijze exploiteren zonder daarbij omwonenden onevenredig tot last te zijn;
- is bereid een groenstrook tegen het perceel van de heer Koebrugge aan in te richten (5 meter breed) en te handhaven;
- realiseert geen in- en uitrit aan de zijde van de woning van de heer Koebrugge;
- stemt op hoofdlijnen in met de voorgestelde bestemmingsplanwijziging. Het plan moet nog wel op enkelen punten worden aangepast (zie hieronder);

Gemaakte afspraken ten aanzien van Kanaaldijk 16

In het collegebesluit van 2 april is besloten om voor de 200 m² bijgebouwen voor de heer Koebrugge een ontheffingsprocedure te starten. Uit de gevoerde gesprekken is duidelijk geworden dat het wenselijk is om de mogelijkheid voor de deze bebouwing samen met de legalisering van het naastgelegen tuincentrum in één bestemmingsplan te regelen. Het voordeel hiervan is dat voor de heer Koebrugge de mogelijkheid voor de extra bebouwing al gecreëerd wordt, zonder dat hij al een uitgewerkt bouwplan hoeft te hebben. Verder worden alle afspraken tussen partijen op deze manier op het zelfde moment planologisch geregeld. Hiermee wordt de situatie voorkomen dat één van de partijen zijn medewerking aan deze oplossing zou kunnen intrekken als voor zijn deel de planologische regeling is vastgesteld en voor de ander nog niet. Alles in één bestemmingsplan regelen maakt duidelijk dat hier sprake is van een 'totaaloplossing' en dat de verschillende onderdelen niet los van elkaar kunnen worden gezien.

Eén van de voorwaarden die de heer Koebrugge stelt is dat hij ter compensatie van de door hem sinds jaren ervaren overlast en als tegemoetkoming voor het afzien van de met de gemeente in 1986 gemaakte afspraken 200 m² aan bijgebouwen mag realiseren bovenop de voor het perceel reeds bestaande mogelijkheid van 300 m² aan bijbehorende bouwwerken (ten behoeve van een grafisch adviesbureau).

In het collegebesluit van 2 april jl zijn een aantal kanttekeningen bij deze wens geplaatst. De belangrijkste kanttekening is dat de extra bebouwing op het perceel van de heer Koebrugge niet te motiveren is als er geen (planologische) motivatie bestaat voor de uitbreiding van de bijgebouwen.

Hierover kan het volgende worden opgemerkt. Het perceel aan de Kanaaldijk 16 is ruim 12.000 m² groot en kent een grotendeels landschappelijke inrichting. Een kavel van een dergelijke omvang verdraagt de gewenste bouwmogelijkheden wel. Ook zijn er geen ruimtelijke bezwaren tegen het toestaan van extra bebouwing. Er zijn geen burens die hinder kunnen ondervinden en er zullen ook geen natuur- en/of landschapswaarden onevenredig worden aangetast.

De heer Koebrugge wil graag een culturele invulling geven aan de nieuw op te richten bijbehorende bouwwerken. Hierbij kan gedacht worden aan een galerie, tentoonstellingsruimte. In het bestemmingsplan moet worden opgenomen dat de 200 m² aan extra bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een culturele functie kan en mag worden gerealiseerd.

Voor het overige zullen de normale bouwregels voor bijbehorende bouwwerken van het voor dit perceel geldende bestemmingsplan 'Buitengebied West' van toepassing zijn.

Situatie kwekerij/tuincentrum Kanaaldijk 17

Ook met de familie Van Essen is gesproken over de uitvoering van het collegebesluit van 2 april. De familie heeft een aantal opmerkingen gemaakt over het in 2011 opgestelde concept bestemmingsplan.

- De familie heeft de wens om op het perceel een tweede woning op te richten voor de huisvesting van de dochter, die de wens heeft het bedrijf over te nemen;
- In de toekomst wil men misschien nog extra bebouwing realiseren ten behoeve van het bedrijf;
- In het conceptbestemmingsplan is een inrichtingstekening opgenomen, waarin aan de oostzijde van het perceel een afschermende groensingel is opgenomen. Langs deze perceelsgrens loopt echter een afvalwaterleiding ten behoeve van de verderop gelegen rioolwaterzuivering. Op deze locatie kan dan ook geen bebouwing of hoog opgaande beplanting worden aangebracht;
- De familie wil graag enige flexibiliteit om het terrein rondom het bedrijf efficiënter te kunnen gebruiken ten behoeve van het bedrijf;
- In verband met ARBO-wetgeving zou men graag tunnelkassen hoger dan 1.50 kunnen realiseren;

Ten aanzien van de wensen van de familie kan het volgende worden opgemerkt:

- De realisering van een extra woning op het perceel is niet mogelijk. Nieuwe woningen in het buitengebied worden niet toegestaan. Het tuincentrum is bovendien te kleinschalig om een tweede bedrijfswoning noodzakelijk te maken. De bestaande woning zou eventueel verbouwd kunnen worden om een inwoonsituatie te creëren;
- In het concept-bestemmingsplan is rekening gehouden met een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen (kas) met 256 m². Met deze uitbreiding zal het bedrijf een bruto vloeroppervlak van 1156 m² kennen. In het concept bestemmingsplan is een verdere groei tot 1270 m² mogelijk gemaakt. Dit betekent dat er nog een verdere uitbreiding met ruim 100 m² mogelijk is. Voor een verdere uitbreiding zal het terrein rondom het bedrijf opnieuw ingericht moeten worden en zullen elders extra parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Dit betekent dat op dat moment opnieuw maatwerk geleverd moet worden. Het is daarom niet wenselijk om nu al mogelijkheden voor extra bedrijfsgebouwen op te nemen;
- In het bestemmingsplan moet de landschappelijke inpassing worden vormgegeven. Hierbij zal met de waterleiding rekening moeten worden gehouden. Aan die zijde van het perceel zou bijvoorbeeld een lage haag kunnen volstaan. Ook zullen de parkeerplaatsen aan de oostzijde van het perceel, die enkele jaren geleden zijn aangelegd, landschappelijk moeten

worden ingepast. Weliswaar zijn deze reeds feitelijk voorzien van een afschermende haag, maar dit moet ook planologisch voldoende geborgd worden;

- Het concept bestemmingsplan van 2011 gaat uit van drie bestemmingen: een detailhandelsbestemming direct rondom het bedrijf, een agrarische bestemming voor het kwekerij deel en een bestemming verkeer voor de parkeerplaatsen. Om tegemoet te komen aan de wens van de familie om het terrein efficiënter te kunnen gebruiken wordt voorgesteld om de bestemming Verkeer te laten vervallen en te vervangen door de bestemming Detailhandel (zonder bouw mogelijkheden), met daarbij behorende voorzieningen als parkeerplaatsen. Dit past ook beter in de systematiek omtrent bestemmen van functies zoals die door de gemeente Heerde wordt gebruikt;
- Tunnelkassen hoger 1,50 meter worden in de gemeente Heerde alleen toegestaan binnen het bouwvlak agrarische percelen. Daarbuiten geldt de maximum hoogte van 1,50 meter. Voor het tuincentrum bestaat de mogelijkheid om bedrijfsgebouwen op te richten binnen de bestemming 'Detailhandel'. Hier kan ook een kas gebouwd worden. Omdat in het hele buitengebied tunnelkassen tot 1,50 meter zijn toegestaan, kan gesteld worden dat deze hoogte toereikend is. Er zijn geen argumenten aangevoerd waarom hiervan afgeweken moet worden. Voor tunnelkassen buiten het bouwvlak zal worden vastgehouden aan de maximumhoogte van 1,50 meter.

Beoogd effect

Op deze wijze wordt de situatie zodanig opgelost dat alle partijen met deze oplossing kunnen instemmen en er voor de toekomst een situatie ontstaat waarin voor het bedrijf van de familie Van Essen een gezonde bedrijfsvoering mogelijk is met een aanvaardbare leefsituatie voor de burens.

Argumenten

Op deze wijze wordt het best uitvoering gegeven aan het collegebesluit van 2 april 2013.

Kanttekeningen

De bestemmingsplanprocedure is leidend. Dit betekent dat tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen kunnen worden ingediend en dat uiteindelijk door belanghebbenden tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep kan worden ingesteld. Het vaststellen van het bestemmingsplan vereist een raadsbesluit. De uitvoering van de voorgestelde oplossing is daarmee afhankelijk van goedkeuring door de gemeenteraad en van eventuele zienswijzen van omwonenden.

Financiën

-

Communicatie

De partijen zullen op de hoogte gebracht worden van de wijze waarop het collegebesluit van 2 april 2013 zal worden uitgevoerd.

Uitvoering

Er zal een bestemmingsplan worden opgesteld voor de legalisering van het bedrijf van de familie Van Essen. De basis hiervoor is het concept bestemmingsplan uit juli 2011. De in deze notitie genoemde opmerkingen zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt. Uiteindelijk zal het bestemmingsplan, en daarmee ook de gekozen oplossing voor deze situatie, aan de gemeenteraad ter vaststelling worden voorgelegd.

Bijlagen:

1. Het collegebesluit van 2 april 2013.



GEMEENTE HEERDE

Bestemmingsplan Gemeente Heerde, Agrarisch gebied (Tuincentrum, Kanaaldijk 17 te Heerde)

April 2014

Ontwerp

BESTEMMINGSPLAN GEMEENTE HEERDE, AGRARISCH GEBIED (TUINCENTRUM, KANAALDIJK 17 TE HEERDE)

Plannaam: Gemeente Heerde, Agrarisch gebied (Tuincentrum, Kanaaldijk 17 te Heerde)
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
IMRO-nummer: NL.IMRO.0246.00000861-on01



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

TOELICHTING

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	De bij het plan behorende stukken	6
1.4	Huidige planologisch regiem	6
1.5	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	De huidige situatie	7
2.1	De landschappelijke aspecten	7
2.2	Het plangebied	7
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	9
3.1	Ruimtelijke inpasbaarheid	9
3.2	Verkeersaspecten-parkeren	10
Hoofdstuk 4	Beleidskader	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.2	Provinciaal beleid	12
4.3	Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 5	Milieu-aspecten	23
5.1	Algemeen	23
5.2	Geluid	23
5.3	Bodemkwaliteit	24
5.4	Luchtkwaliteit	25
5.5	Externe veiligheid	26
5.6	Milieuzonering	27
5.7	Geurhinder	29
Hoofdstuk 6	Ecologie, archeologie en watertoets	31
6.1	Ecologie	31
6.2	Archeologie & Cultuurhistorie	32
6.3	Wateraspecten	33
Hoofdstuk 7	Juridische aspecten en planverantwoording	36
7.1	Inleiding	36
7.2	Opzet van de regels	36
7.3	Verantwoording van de regels	37
7.4	Handhaving	39
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	40
Hoofdstuk 9	Inspraak en vooroverleg	41
9.1	Inspraak	41
9.2	Vooroverleg	41
Bijlagen bij de toelichting		42
Bijlage 1	Bodemonderzoek	43
Bijlage 2	Quickscan flora & fauna	44
Bijlage 3	Wateradvies	45

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Kanaaldijk 17 in Heerde heeft in het verleden een loonbedrijf gezeten. Deze activiteiten hebben langzaam maar zeker plaatsgemaakt voor het kweken van planten en struiken. Vanaf circa 2000 worden de zelf gekweekte planten en struiken vanaf dit perceel ook aan klanten verkocht. Ten behoeve van de verkoop van allerlei tuinbenodigdheden is inmiddels een 300 m² grote schuur gerealiseerd.

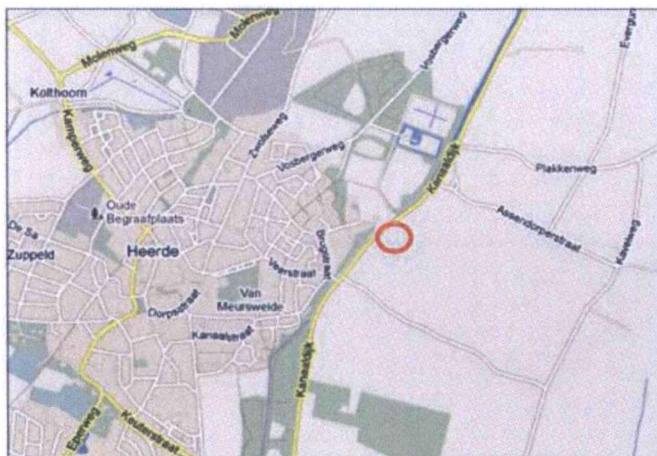
Het voornemen is om op het perceel aan de Kanaaldijk 17 in Heerde een tuincentrum te realiseren met een verkoopfunctie aan huis. Om nog meer verbetering in de bedrijfsvoering aan te brengen wil men op niet al te lange termijn ook een overdekte kas plaatsen om klanten beter te kunnen ontvangen, met als doel zich steeds meer op de verkoop van tuinbenodigdheden, planten en struiken te richten, en steeds minder op het kweken van planten en struiken. Bovendien wil men per direct een grotere en veiligere parkeerplaats voor klanten realiseren. Momenteel vindt het parkeren gedeeltelijk plaats aan de Kanaaldijk, hetgeen onveilige situaties oplevert. In 2010 is een perceel van 275 m² aangekocht en ingericht om meer parkeerruimte te realiseren. Daarnaast wordt een aan dit aangekochte perceel grenzend perceel ingericht als parkeerterrein.

Naast de voornoemde ontwikkeling maakt het perceel aan de Kanaaldijk 16 tevens onderdeel uit van het plangebied. De ontwikkeling op dit bestaande woonperceel betreft uitsluitend het toestaan van 200 m² extra bijbehorende bouwwerken die mogen worden benut voor culturele activiteiten. Omdat hier sprake is van een aan de woonfunctie ondergeschikte activiteit en het bestemmingsvlak 'Wonen' niet wordt uitgebreid wordt hier in de toelichting niet nader op ingegaan.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kanaaldijk 17 aan de rand van de kern Heerde. Zoals de straatnaam al doet vermoeden grenst het plangebied aan een kanaal, het Apeldoorns Kanaal. Het gehele perceel is ongeveer 9.790 m² groot. Onderstaand kaartbeeld geeft de ligging van het plangebied nabij de kern Heerde weer.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: Google Maps)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Gemeente Heerde, Agrarisch gebied (Tuincentrum, Kanaaldijk 17 te Heerde)' bestaat uit de volgende stukken:

- de verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0246.00000861-on01 en een renvoi);
- regels.

Op de verbeelding is de bestemming van de gronden binnen het plangebied aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologisch regiem

De locatie Kanaaldijk 17 is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied West". Dit bestemmingsplan is op 16 april 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Heerde. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch - Kwekerij'. Daarnaast zijn de gronden in het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Middelhoge archeologische verwachting'.

Gronden met de bestemming 'Agrarisch - Kwekerij' zijn onder andere bedoeld voor de uitoefening van het houtteelt-, sierteelt- en boomkwekerijbedrijf waarbij de bestaande gebouwen (tot een oppervlakte van 150 m²) mede mogen worden gebruikt en verbouwd ten behoeve van voorzieningen ten behoeve van zorgfuncties en ten behoeve van kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen (zoals boerderijwinkel, een boerderijterras, een ontvangstruimte voor rondleidingen, hobbycursussen in de creatieve sfeer of lezingen).

De dubbelbestemming 'Waarde - Middelhoge archeologische verwachting' is opgenomen voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

Op grond van dit bestemmingsplan is de realisatie van een tuincentrum met een verkoopfunctie aan huis niet toegestaan waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie gegeven. Hierin wordt ingegaan op de landschappelijke aspecten en het plangebied zelf. Hoofdstuk 3 van deze toelichting bevat een beschrijving van het plan en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader van het rijk, de provincie en de gemeente Heerde.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de aspecten betreffende flora & fauna, archeologie en de watertoets en in de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 9 zal tot slot ingaan op de inspraak en het vooroverleg.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

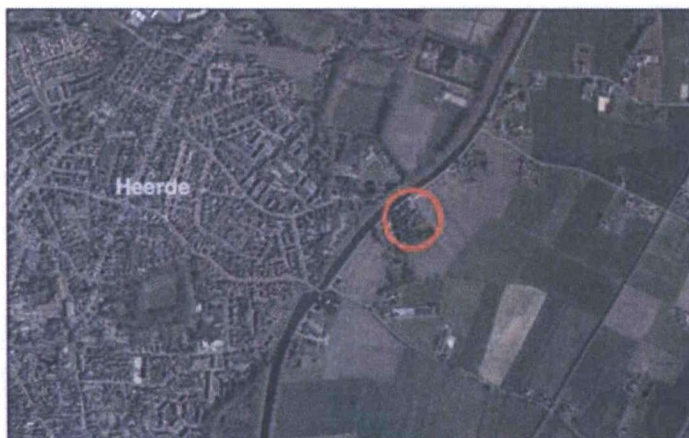
In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk gaat in op de huidige landschappelijke structuur en de huidige situatie van het plangebied

2.1 De landschappelijke aspecten

De gemeente Heerde ligt op de rand van het Veluwemassief in het overgangsgebied van het Veluwemassief naar de IJsselvallei en bestaat uit de grotere kernen Heerde en Wapenveld en enkel kleinere plattelandskernen. De landschappelijke structuur wordt voor een groot deel bepaald door drie grotere watergangen; het Apeldoorns kanaal, de Groote Wetering en de IJssel. Het buitengebied van Heerde wordt gekenmerkt door een driedeling. Het westen en noorden van de gemeente is voornamelijk in gebruik als bos- en natuurgebied, er komen nauwelijks agrarische bedrijven voor. Het tussenliggende gebied vormt de kleinschalige overgangszone, met veel kleinschalige agrarische bedrijven. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door de aanwezigheid van ruimtelijke elementen als bebouwing, wegen en beplanting, de onderlinge relaties hiertussen en de ruimtes die erdoor worden gevormd. De landschappelijke karakteristiek wordt gekenmerkt door de overgang van de Veluwe naar de IJsselvallei, van gesloten naar open gebied. De ligging van de gemeente Heerde in het overgangsgebied vormt één van de aantrekkelijke kenmerken van de gemeente: het bos is dichtbij, terwijl anderzijds op een kleine afstand de IJsselvallei aanwezig is.

2.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Heerde, aan de rand van de kern Heerde. Vanuit de kern Heerde is het perceel goed bereikbaar via de Veerstraat, de brug over het Apeldoorns Kanaal en de Kanaaldijk. Onderstaande afbeelding geeft een beeld van de locatie van het plangebied ten opzichte van de kern Heerde.



Afbeelding 2.1 Het plangebied nabij de kern Heerde (Bron: Risicokaart Nederland)

Op het perceel zijn momenteel diverse opstallen aanwezig waarvan een deel in het verleden is opgericht ten behoeve van het loonbedrijf. De bedrijfswoning bevindt zich voor op het perceel en de schuur die recent is opgericht ten behoeve van de verkoop van allerlei tuinbenodigdheden bevindt zich direct achter de bedrijfswoning. Onderstaande luchtfoto geeft een goed beeld van het plangebied aan de Kanaaldijk 17.



Afbeelding 2.2. Het plangebied aan de Kanaaldijk (Bron: Risicokaart Nederland)

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de landschappelijke aspecten en de kenmerken van de directe omgeving van het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ruimtelijke ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Ruimtelijke inpasbaarheid

Om inzicht te krijgen in de activiteiten die plaats gaan vinden op het perceel in de bestaande en nieuwe gebouwen is een inrichtingstekening van het perceel overlegd. Hierbij is tevens aandacht geschonken aan de landschappelijke inpassing van het tuincentrum. Onderstaande afbeelding bevat een uitsnede van de inrichtingstekening van het perceel.



Afbeelding 3.1 Inrichting perceel Kanaaldijk 17 te Heerde

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planregeling voor het tuincentrum aan de Kanaaldijk 17. Bovenstaande inrichtingsschets wordt doorvertaald naar de verbeelding.

In de bestaande situatie zijn een aantal bedrijfsgebouwen aanwezig die behouden moeten blijven. Dit betreffen de schuur met een bruto vloeroppervlakte van 300 m² en de deelruimte met een bruto vloeroppervlakte van 110 m². Daarnaast is sprake van enkele buitenruimten die behouden moeten blijven. Dit betreffen de buitenverkoopruimte voor de schuur met een bruto vloeroppervlak van 150 m², de buitenverkoopruimte naast de woning met een bruto vloeroppervlak van 300 m² en de buitenverkoopruimte naast de schuur met een bruto vloeroppervlak van 50 m².

De maximale nieuwe oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mag niet meer dan 920 m² bedragen. De maximale oppervlakte aan buitenverkoopruimte wordt beperkt door de omvang van het bestemmingsvlak 'Detailhandel'.

Zoals uit de volgende paragraaf (3.2) blijkt is het niet zonder meer mogelijk om een dergelijk brutovloeroppervlak te realiseren zonder het aantal parkeerplaatsen uit te breiden. Hier wordt nader op ingegaan in de volgende paragraaf.

Overigens wordt benadrukt dat het tuincentrum gelegen is op een landschappelijk waardevolle locatie. Het is derhalve uitdrukkelijk niet de bedoeling om het tuincentrum door te laten ontwikkelen tot een grootschalig tuincentrum. Een grootschalig tuincentrum is op deze locatie landschappelijk gezien niet wenselijk. De ruimte is hiervoor te beperkt en het landschap is te kwetsbaar.

3.2 Verkeersaspecten-parkeren

3.2.1 Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied blijft ongewijzigd. De ontsluiting zal plaats blijven vinden op de Kanaaldijk. De Kanaaldijk is een relatief rustige weg met een beperkte verkeersintensiteit. Gelet op de functie van deze weg levert de ontsluiting van het tuincentrum op deze weg vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren op.

Het is ongewenst om een nieuwe ontsluiting tussen de woning aan de Kanaaldijk 16 en de bedrijfswoning aan de Kanaaldijk 17 te realiseren. In de gebruiksregels van dit plan zal daarom worden opgenomen dat tussen deze woningen geen ontsluiting mag worden gerealiseerd.

3.2.2 Parkeren

Op basis van de gemeentelijke parkeernota wordt voor een tuincentrum een norm gehanteerd van minimaal 2,2 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. De nieuwe BVO bedraagt 920 m² aan bebouwd oppervlak en 500 m² aan buitenverkoopruimten, wat totaal leidt tot 1420 m² BVO. Er zijn dan minimaal 32 en maximaal 39 parkeerplaatsen vereist.

Op de reeds bestaande parkeerplaats van 275 m² kunnen 10 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Op het aan te kopen terrein van 420 m², grenzend aan de bestaande parkeerterrein, kunnen 15 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze parkeervoorziening gelegen aan de Kanaaldijk is de primaire parkeervoorziening, maar is niet voldoende om in voldoende parkeergelegenheid te voorzien op eigen terrein. In het achtererfgebied van het perceel zijn ruim voldoende mogelijkheden om meer dan voldoende parkeerplaatsen te realiseren om te voldoen aan de normen.

Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijn (takken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvelddelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

In de SVIR wordt een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau gegeven. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

4.1.3 Toetsing aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid stuurt met name op hoofdlijnen. De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft een ontwikkeling op lokaal niveau. Hierbij zijn geen nationale belangen in het geding. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreft het Streekplan Gelderland 2005. Daarnaast zijn enkele streekplanuitwerkingen in het voorliggende geval van belang.

4.2.1 Streekplan Gelderland 2005

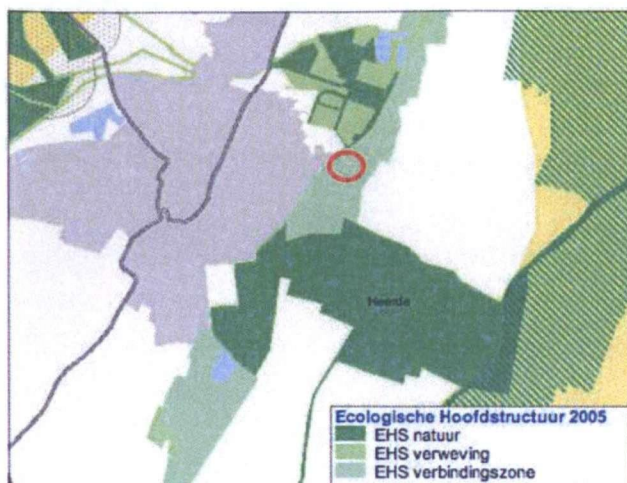
4.2.1.1 Inleiding

Op 20 september 2005 is het Streekplan Gelderland 2005 in werking getreden. In het Streekplan Gelderland 2005 wordt het motto van de Nota Ruimte 'decentraal wat kan, centraal wat moet' vertaald naar het provinciale niveau 'lokaal wat kan, provinciaal wat moet'. Het streekplan kent een selectieve beleidsinzet op die zaken die van provinciaal belang zijn. Het Streekplan Gelderland 2005 heeft op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de status van structuurvisie.

4.2.1.2 Ruimtelijk beleid

Op de Beleidskaart ruimtelijke structuur zijn het groen-blaauwe (natuur, landschap, water) raamwerk, de concentratiegebieden voor de rode (stedelijke) functies, het multifunctionele gebied en hierbinnen de EHS-gebieden en de waardevolle open gebieden aangegeven. In het groenblauwe raamwerk ligt het beleidsaccent op het beschermen en versterken van aanwezige kwetsbare waarden en belangen. In het rode raamwerk ligt het accent op ontwikkelingsbeleid in de sfeer van stedelijke functies en intensieve land- en tuinbouwteelten. Naast de twee raamwerken zijn multifunctionele gebieden onderscheiden. Deze gebieden maken geen onderdeel uit van de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur. Vooral voor deze gebieden is het provinciale beleid globaal en beperkt.

Onderstaand kaartbeeld omvat een uitsnede van de Beleidskaart ruimtelijke structuur.



Afbeelding 4.1 Beleidskaart ruimtelijke structuur (Bron: Provincie Gelderland)

Het plangebied bevindt zich temidden van het groen blauwe raamwerk in een gebied aangewezen als EHS verbindingszone. In het groen-blauwe raamwerk geeft de provincie alle ruimte aan natuur. Verstedelijking is hier niet toegestaan, tenzij er een groot belang in het geding is.

Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken.

In de streekplanuitwerking 'Kwaliteiten en omgevingscondities ecologische hoofdstructuur' zijn de ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken weergegeven, die een rol spelen bij ruimtelijke afwegingen in het groenblauwe raamwerk en de waardevolle landschappen ter bepaling van mitigatie, compensatie, saldering en kwalitatieve verbetering.

4.2.1.3 Locatiebeleid

In het locatiebeleid uit het Streekplan Gelderland 2005 wordt nader ingegaan op grootschalige en/of specifieke vormen van detailhandel op perifere locaties. Voor (grootschalige en/of specifieke vormen van) detailhandel op perifere locaties gelden verder onderstaande aanvullende uitgangspunten:

- alleen detailhandel is toegestaan die vanwege de specifieke ruimtelijke eisen moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden. Het betreft detailhandel in explosie- en brandgevaarlijke stoffen en winkelformules die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstraling (zoals auto's, boten, caravans, tuincentra, bouwmarkten grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, evenals woninginrichting waaronder meubels);
- thematische ontwikkelingen zijn toegestaan, als daarvoor grenzend aan de bestaande centra geen geschikte locatie voorhanden is en het thema specifiek aan een perifere locatie is gebonden;
- detailhandel in voedings- en genotmiddelen (waaronder supermarkten) mag niet perifeer gevestigd worden;
- voor grootschalige detailhandel (>1.500 m² BVO per winkel) met een bovenlokale functie/reikwijdte geldt dat deze dient aan te sluiten bij bestaande detailhandelsconcentraties en goed bereikbaar moet zijn met openbaar vervoer en auto.

4.2.1.4 Functieverandering

Vanwege de ontwikkelingen in de sectoren als land- en tuinbouw, zorg en defensie verliezen in de komende jaren veel (vooral agrarische) gebouwen en bouwpercelen hun huidige functie, of hebben die functie al verloren. Ook zijn er agrariërs die hun agrarische gebouwen deels willen gebruiken voor niet-agrarische activiteiten. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze worden (her)gebruikt.

Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in het buitengebied, zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen. De doelen van het provinciaal ruimtelijk beleid voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied zijn de volgende:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen.
- de behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie werken accommoderen in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied.
- niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied ruimte bieden.
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

4.2.1.5 Toetsing van het initiatief aan het 'Streekplan Gelderland 2005'

In het voorliggende geval betreft het een tuincentrum welke niet aangemerkt kan worden als grootschalige detailhandel (< 1.500 m² BVO). Het betreft de functieverandering van een loonbedrijf naar een tuincentrum. Met betrekking tot het locatiebeleid wordt opgemerkt dat met name het eerste uitgangspunt zoals genoemd in 4.2.1.3 van belang is. In het voorliggende geval is er geen sprake van een nieuwe bouwlocatie maar van een passende vervolgfunctie op een bestaand bebouwd perceel welke op een landschappelijk verantwoorde wijze wordt ingepast in het waardevolle landschap. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling goed past binnen de beleidsuitgangspunten van het 'Streekplan Gelderland 2005'.

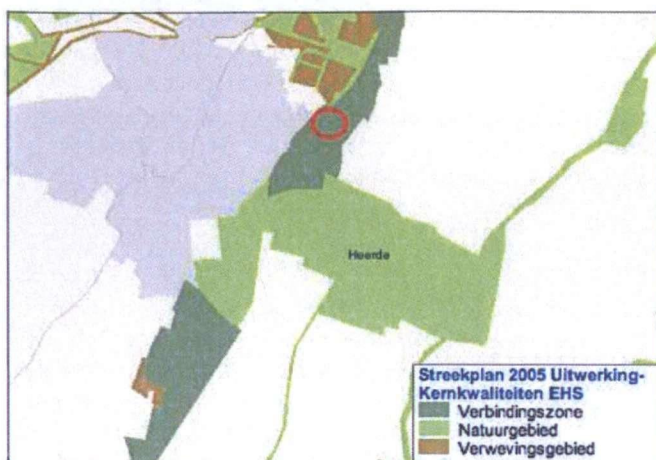
4.2.2 Uitwerkingen van het Streekplan 2005

Het streekplan is na 2005 aangevuld met een aantal uitwerkingen. Een streekplanuitwerking verduidelijkt een aantal onderwerpen in het streekplan. Bij de vaststelling van het streekplan Gelderland 2005 hebben Provinciale Staten bepaald dat bij sommige onderwerpen het beleid meer verduidelijking nodig heeft. Deze verduidelijking heeft vorm gekregen in de vorm van een uitwerking van het streekplan. In het voorliggende geval zijn de streekplanuitwerkingen 'Kernkwaliteiten en omgevingscondities ecologische hoofdstructuur', 'Kernkwaliteiten waardevolle landschappen' en de streekplanuitwerking 'Nationale Landschappen' van belang. Deze zullen hieronder behandeld worden.

4.2.2.1 Streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten en omgevingscondities ecologische hoofdstructuur'

Versterking van de ruimtelijke kwaliteit is uitgangspunt voor het Gelderse ruimtelijk beleid. Eén zo'n ruimtelijke kwaliteit die provinciaal van belang is, is de natuur. Het ruimtelijk beleid draagt bij aan de bescherming en de ontwikkeling van de natuur, onder andere door beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen aan het streekplan. Om deze bescherming vorm te geven, geldt binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de ruggengraat van het natuurbeleid, de "nee, tenzij"- benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Om zorgvuldige ruimtelijke afwegingen te kunnen maken, is het belangrijk om te weten wat de te beschermen wezenlijke kenmerken en waarden van een bepaald gebied zijn. In de Streekplanuitwerking (SPU) 'Kernkwaliteiten en omgevingscondities ecologische hoofdstructuur' worden deze wezenlijke kenmerken en waarden voor de Gelderse natuur gespecificeerd en onderscheiden in kernkwaliteiten en omgevingscondities. Hiermee wordt tevens invulling gegeven aan de opdracht van het Rijk aan de provincie in de Nota Ruimte om de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS te beschrijven. Het doel van deze Streekplanuitwerking is de ruimtelijke regeling van behoud en ontwikkeling van de door de provincie gewenste natuurkwaliteit in de EHS. Hierbij wordt onderscheidt gemaakt in drie onderdelen die voor het behoud en herstel van biodiversiteit onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn: EHS-natuur, EHS-verweving en ecologische verbindingzones. Soorten die gebonden zijn aan grotere natuurgebieden, vinden vooral een plek in EHS-natuur; EHS-verweving is van belang voor soorten die gebonden zijn aan gebieden waarin veel natuurelementen en natuurkwaliteiten verweven zijn met agrarisch en ander gebruik van het cultuurlandschap. Met de ecologische verbindingzones neemt de versnippering van de natuur af en ontstaan meer migratiemogelijkheden voor planten en dieren.

Onderstaand kaartbeeld bevat een uitsnede van de kaart behorende bij deze SPU.



Afbeelding 4.2

Uitsnede kaart 'Kernkwaliteiten EHS' (Bron: Provincie Gelderland)

Uit bovenstaand kaartbeeld blijkt dat de huidige locatie van de kwekerij gelegen is temidden van een verbindingszone. In de EHS verweving en verbindingszone kan regulier agrarisch gebruik worden voortgezet en kan vergroting van aanwezige bouwpercelen via bestemmingsplanwijziging plaats vinden, mits rekening wordt gehouden met de omgeving, inclusief het (potentiële) functioneren van verbindingszones.

Toetsing van het initiatief aan de SPU 'Kernkwaliteiten EHS'

In het voorliggende geval is sprake van een bestaand agrarisch perceel waar voorheen een loonbedrijf was gevestigd. Deze activiteiten hebben langzaam maar zeker plaatsgemaakt voor het kweken van planten en struiken en inmiddels heeft men het voornemen om op het perceel een tuincentrum te realiseren met een verkoopfunctie aan huis. Het gehele perceel zal omringd worden door een afschermende singel om zodoende de invloed van het tuincentrum op het landschap te minimaliseren. De planologische omvorming van een loonbedrijf naar een tuincentrum heeft geen significante invloed op het functioneren van de ecologische verbindingszone.

4.2.2.2 Streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten waardevolle landschappen'

Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De Waardevolle open gebieden maken deel uit van en liggen in de Waardevolle landschappen en zijn vanwege hun grootschalige openheid onderdeel van het zogenaamde Groenblauwe raamwerk van het streekplan. Ook de Ecologische hoofdstructuur (EHS), waarvoor tegelijk met deze uitwerking voor de Waardevolle landschappen een uitwerking is gemaakt, behoort tot het Groenblauwe raamwerk.

Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is: behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Voor waardevolle open gebieden geldt de grootschalige openheid als belangrijke kernkwaliteit. Derhalve geldt dat ruimtelijke ingrepen die de openheid aantasten, zoals nieuwe bouwlocaties, niet zijn toegestaan. Ook kleine aantallen en kleinschalige vormen kunnen de waardevolle openheid aantasten. Voor overige ruimtelijke ingrepen in de waardevolle open gebieden geldt een 'nee, tenzij'-benadering. Dat wil zeggen dat de ruimtelijke ontwikkeling afhankelijk is van de bijdrage aan de landschapskwaliteit. Hierbij kan sprake zijn van compensatie op gebiedsniveau.

Bij het omgaan met landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten in Waardevolle landschappen zijn er drie verschillende situaties met bijbehorende hoofdafwegingen voor de beoordeling van ruimtelijke initiatieven en bepalingen over wat de provincie van gemeenten vraagt.

A: Waardevol landschap - geen EHS, geen Waardevol open gebied

Voor de (delen van) Waardevolle landschappen die niet in de EHS en/of Waardevolle open gebieden liggen, geldt het "ja, mits"-regime: activiteiten zijn toegestaan mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Dat betekent dat ontwikkelingen van allerlei aard mogelijk zijn, waarbij overigens wel geldt dat deze landschappen zich niet lenen voor grootschalige verstedelijking. Wanneer één van de in het geding zijnde kernkwaliteiten wordt aangetast, maar andere kernkwaliteiten worden versterkt, en er over het geheel genomen sprake is van versterking van de kernkwaliteiten, kan dit acceptabel zijn.

B: Waardevol landschap - samenvallend met EHS

Hier geldt het "nee, tenzij"-regime vanwege de samenloop met de EHS. Dat wil zeggen dat aantasting van de kernkwaliteiten niet mogelijk is tenzij er een groot maatschappelijk belang aan de orde is en er geen alternatieven elders zijn. Is er sprake van een groot maatschappelijk belang en ontbreken alternatieven elders, dan kan de activiteit plaatsvinden op voorwaarde van compensatie van de landschapskwaliteiten buiten het deel van het Waardevol landschap dat samenvalt met de EHS. Op niveau van het Waardevol landschap dient er daarbij sprake te zijn van behoud of versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.

C: Waardevol open gebied - binnen Waardevol landschap

De Waardevolle open gebieden van het streekplan liggen alle binnen Waardevolle landschappen. Hier geldt 'nee' voor ruimtelijke ingrepen die de openheid aantasten, zoals nieuwe bouwlocaties, en 'nee, tenzij' voor ruimtelijke ingrepen die de openheid niet aantasten maar eventueel wel andere kernkwaliteiten. In dat laatste geval kan compensatie aan de orde zijn zoals onder B. is omschreven. Uitbreiding van agrarische bebouwing binnen of aansluitend op het bestaande bouwperceel is mogelijk; gaat het hierbij om een omvangrijke uitbreiding, dan is een beeldkwaliteitsplan of beeldkwaliteitsparagraaf in het ruimtelijke plan vereist.

Toetsing van het initiatief aan de SPU 'Kernkwaliteiten waardevolle landschappen'

Het plangebied is gelegen in een waardevol open landschap. Echter, is sprake van een reeds bestaand bebouwd perceel welke is gelegen aan de rand van de kern Heerde. Het perceel wordt met het plan op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast in het landschap waardoor geen afbreuk wordt gedaan aan het waardevolle landschap. Het afschermen van het perceel met een singel gaat niet ten koste van de openheid omdat middels deze singel het zicht op bebouwing (schuren, kas) wordt ontnomen aan het zicht. De aanplant van deze singel gaat niet ten koste van vergezichten of open zichtlijnen in het landschap.

4.2.2.3 Streekplanuitwerking 'Nationale Landschappen'

Het rijk heeft in de Nota Ruimte twintig Nationale Landschappen aangewezen. Zeven daarvan liggen geheel of gedeeltelijk in Gelderland. Het plangebied behoort tot het Nationaal Landschap Veluwe. Het Nationaal Landschap Veluwe beslaat vrijwel het gehele gebied tussen de Randmeerkust, de IJssel en de Nederrijn. Het omvat de provinciale waardevolle landschappen Noordelijke IJsselvallei, Oosterwolde - Oldebroek, Randmeerkust, Veluwemassief, Wiggen Oost-Veluwe/Beekbergen en Loenen, Zuidelijke IJsselvallei en IJsseluitwaarden. Deze waardevolle landschappen vertegenwoordigen samen het geheel van Veluwe en de omringende flanken van de Veluwe. In een deel van deze gebieden liggen opgaven die goed bij het Nationaal Landschap passen, zoals ecologische poorten, stedelijke uitloopgebieden. Andere delen zijn toegevoegd als afrondingen.

In de Nota Ruimte is de globale begrenzing van de Nationale Landschappen aangegeven. In deze Streekplanuitwerking is de definitieve begrenzing vastgesteld. In de Nationale Landschappen is het ruimtelijk beleid uit het streekplan van toepassing. De Nationale Landschappen vallen voor een groot deel samen met de waardevolle landschappen, waarin het 'ja, mits' beleid geldt. Bovendien geldt dat in de EHS en waardevolle open gebieden binnen de waardevolle landschappen een 'nee, tenzij' beleid geldt; het 'nee, tenzij' beleid is daar leidend. Het 'ja, mits' beleid en 'nee, tenzij' beleid is uitgewerkt in de Streekplanuitwerking kernkwaliteiten EHS en kernkwaliteiten waardevolle landschappen. In de gebieden die niet tot de waardevolle landschappen maar wel tot de Nationale Landschappen behoren geldt bovengenoemd beleid strikt genomen niet. Bij de definitieve begrenzing is ervoor gekozen om de 'gaten' tussen de verschillende waardevolle landschappen op te nemen in het Nationale landschap. De gehele gemeente Heerde maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap Veluwe.

Toetsing van het initiatief aan de SPU 'Nationale Landschappen'

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische regeling voor het tuincentrum aan de Kanaaldijk 17. Hier is sprake van bestaande bebouwing waarbij de locatie van zeer beperkte betekenis is voor het waardevolle landschap. Rondom het perceel wordt een afschermende singel aangelegd om het zicht op de bebouwing te ontnemen. Met de landschappelijke inpassing van het perceel wordt een impuls gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

4.2.2.4 Streekplanuitwerking 'Functieverandering'

In het streekplan Gelderland 2005 is opgenomen dat functieverandering van met name (agrarische) bedrijfsgebouwen is toegestaan. In het streekplan is hiervoor een aantal algemene uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd. Aan de regio's is de gelegenheid geboden om hieraan een nadere invulling te geven. Hierbij mag in principe gemotiveerd van het streekplan worden afgeweken. De regio Noord-Veluwe heeft een 'Streekplanuitwerking Functieverandering' opgesteld en voorgelegd aan Gedeputeerde Staten. Deze hebben op 22 april 2008 het beleid goedgekeurd. Het gemeentebestuur van Heerde heeft eveneens ingestemd met de visie.

Doelstelling van deze streekplanuitwerking is om via hergebruik en/of functieverandering van vrijgekomen of vrij te komen agrarische bedrijfsgebouwen de leefbaarheid in het landelijk gebied te verhogen. Hergebruik is wenselijk omdat zodoende voorkomen kan worden dat het buitengebied verrommelt en de leefbaarheid van het landelijk gebied gaat.

Vrijkomende bedrijfsgebouwen kunnen ook worden benut voor niet-agrarische bedrijvigheid. Niet-agrarische activiteiten ondersteunen de leefbaarheid van het landelijk gebied. Het platteland heeft met name een kraamkamerfunctie voor startende ondernemers. Wanneer deze bedrijven vervolgens doorgroeien, ligt een verplaatsing naar een locatie op een bedrijventerrein voor de hand. Hierbij wordt wel aangetekend dat ruimte hiervoor momenteel beperkt is in de regio.

In het algemeen vindt een functieverandering naar werken plaats in de leegstaande vrijgekomen gebouwen. Ook ten aanzien van niet-agrarische functies geldt dat deze bestaande vrijkomende bebouwing niet altijd voldoet voor niet-agrarische activiteiten. Vervangende nieuwbouw is in die gevallen, goed gemotiveerd en wanneer aan de overige voorwaarden waaronder begrepen de voorwaarden betreffende een kwaliteitsverbetering van de omgeving wordt voldaan, ook mogelijk.

Toetsing van het initiatief aan de SPU 'Functieverandering'

In het kader van het functieveranderingbeleid is een hergebruik van bestaande gebouwen voor niet-agrarische activiteiten mogelijk. Het betreft hier een voormalig loonbedrijf welke zich in de loop der jaren heeft ontwikkeld tot tuincentrum. Een dergelijke functieverandering draagt bij aan een vitaal platteland en kan beschouwd worden als een wenselijke functieverandering welke goed past binnen het beleid.

4.2.3 Ruimtelijke verordening Gelderland

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

Naast regels voor gemeenten kunnen in een ruimtelijke verordening ook regels worden opgenomen voor burgers. In de Ruimtelijke Verordening Gelderland zijn direct bindende regels voor burgers opgenomen over nieuwvestiging en uitbreiding van solitaire glastuinbouwbedrijven. De verordening is slechts een juridische vertaling van het reeds geldende beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd. Derhalve wordt gesteld dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale verordening

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan de provinciale uitgangspunten

Zoals uit het voorgaande is gebleken past de functieverandering van een loonbedrijf naar een relatief kleinschalig tuincentrum goed binnen het provinciaal beleid en de daarbij behorende streekplanuitwerkingen. Geconcludeerd wordt derhalve dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal beleid zoals verwoordt in het 'Streekplan Gelderland 2005 en de diverse streekplanuitwerkingen en verankerd in de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie gemeente Heerde 2025

4.3.1.1 Algemeen

Maatschappelijke en economische ontwikkelingen gaan in snel tempo. Om hierop in te spelen heeft de gemeente de visie gemeente Heerde 2025 vastgesteld. Deze visie is een agenda voor de toekomst, een heldere profilering van de gemeente in de regio en naar de eigen burgers, instellingen en ondernemers. De visie maakt duidelijk:

- Waar de gemeente voor staat;
- Welke ontwikkeling zij ambieert;
- Waarvoor de gemeente zich de komende jaren hard wil maken richting de eigen bevolking, instellingen, ondernemers en andere voor de ontwikkeling van Heerde belangrijke partijen.

De toekomstvisie is door de raad vastgesteld op 13 juli 2009. De toekomstvisie is een kader, een kapstok waaraan het toekomstige gemeentelijke beleid gekoppeld wordt en vormt de basis voor de ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen.

Uitgangspunt voor de toekomst van de gemeente is behoud door ontwikkeling en het verbinden van structuren. Bestaande waardevolle kwaliteiten dienen behouden te worden en waar mogelijk versterkt of verder ontwikkeld.

De gemeente Heerde heeft in haar toekomstvisie 8 thema's benoemd die specifiek vertaald zijn in 3 zones waarbinnen de thema's hun 'bestemming' krijgen. De drie zones zijn ruimtelijke concepten en zijn uitgewerkt in samenhang met elkaar, met toch elk een eigen ontwikkeling en een specifieke bijdrage aan de visie. Zones met hun 'eigenheid', een bepaalde identiteit, belevingswaarde en gebruiksmogelijkheid.

Gezien de ontwikkeling is het thema *Economie* van toepassing. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de zone: *Cultuur, natuur en voedselproductie*.

4.3.1.2 Thema: Economie

De economische structuur zal enerzijds door diversificatie en innovatieve kracht in staat moeten zijn om adequaat in te spelen op toekomstige ontwikkelingen (waaronder de nieuwe kennisintensieve economie). Anderzijds moet werkgelegenheid worden geboden voor de eigen bewoners, met specifieke aandacht voor jongeren met lagere startkwalificaties. Sectoren die hiervoor in aanmerking komen zijn nieuwe economische dragers, zoals de kleinschalige kenniseconomische bedrijfsactiviteiten, vrije beroepen en maatschappelijke dienstenactiviteiten en de care en wellness.

4.3.1.3 Zone: Cultuur, natuur en voedselproductie

In deze zone liggen de drie verschillende waterstructuren Apeldoorns Kanaal, Wetering en IJssel, elk met eigen kenmerken, kwaliteiten en mogelijkheden, waarbij het oostelijk deel van het Apeldoorns kanaal een tussenzone, een overgangsgebied vormt van het centrale deel van de gemeente met nieuwe zakelijkheid en gezondheid, naar het gebied van cultuur, natuur en voedselproductie.

Langs het Apeldoorns kanaal kunnen diverse ontwikkelingen plaatsvinden gericht op recreatie en ontspanning, maar ook woon-werk-leerlandschappen zijn mogelijk. Verder kan langs het Apeldoorns kanaal een uniek woonconcept worden ontwikkeld gebaseerd op water en natuur.

Een volwaardige positie van de landbouw is belangrijk. Met een gelijkwaardige positie en oog voor elkaars belangen wordt gezocht naar wederzijds voordeel. Er is een rol voor landschapsbeheer, natuurbeheer, diversificatie van producten, recreatie. Een actieve rol bij eventuele gebiedsontwikkeling is cruciaal.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie gemeente Heerde 2025

Een tuincentrum wordt niet specifiek genoemd in de Toekomstvisie gemeente Heerde 2025. Wel wordt met de ontwikkeling van het tuincentrum bijgedragen aan de economische dynamiek in de gemeente door deze nieuwe economische drager enige ontwikkelingsruimte te bieden. Daarnaast wordt het perceel op een adequate wijze landschappelijk ingepast door middel van de aanleg van een nieuwe singel.

4.3.2 Structuurvisie Heerde 2025

4.3.2.1 Algemeen

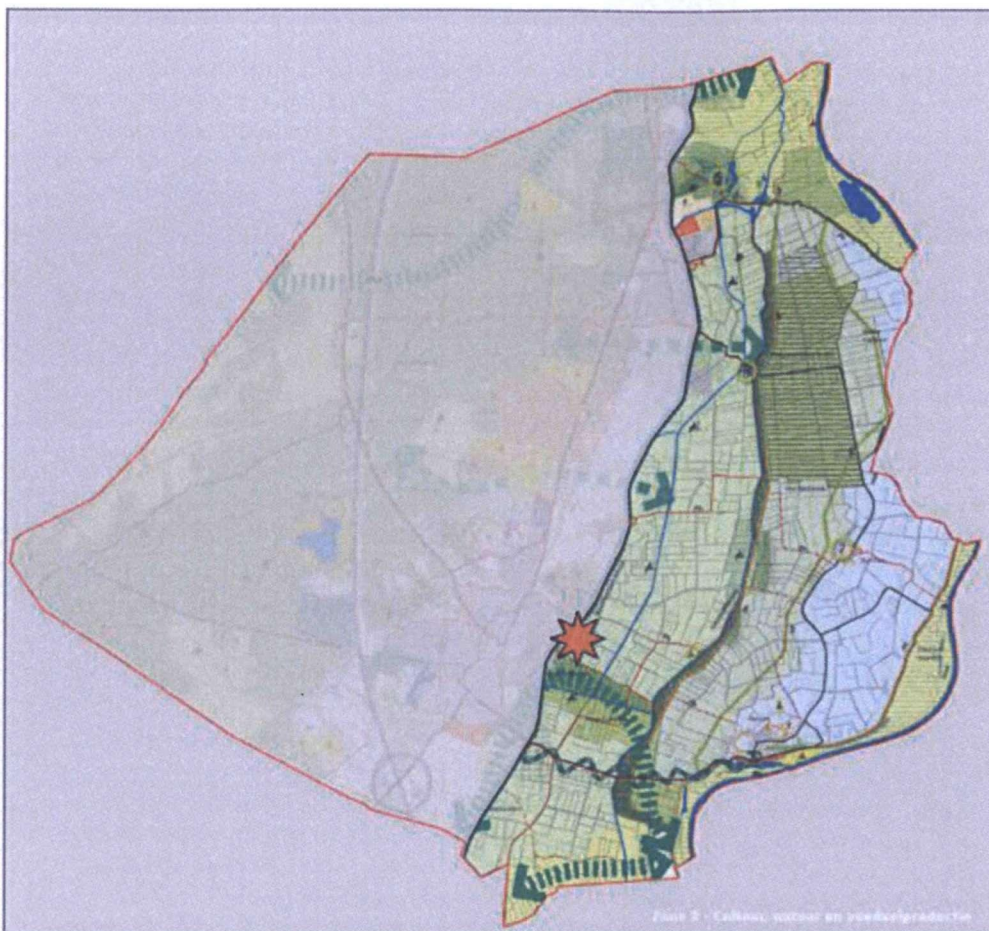
De Structuurvisie Heerde 2025 (vastgesteld d.d. 17 september 2012) is het kader voor de ontwikkeling van de gemeente Heerde tot 2025. Deze visie geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente Heerde naar de toekomst. De Structuurvisie Heerde 2025 is een nadere uitwerking van de toekomstvisie die door de gemeenteraad van Heerde is vastgesteld in 2009.

4.3.2.2 Zonering

De Visie gemeente Heerde 2025 (Toekomstvisie) onderscheidt drie zones in de gemeente:

1. Natuurlijkheid;
2. Nieuwe zakelijkheid en gezondheid;
3. Cultuur, natuur en voedselproductie.

Het plangebied is gelegen in zone 3, grenzend aan zone 2. Dit wordt weergegeven in afbeelding 4.3.



Afbeelding 4.3 Structuurvisie Heerde 2025: Zone 'Cultuur, natuur en voedselproductie' (Bron: gemeente Heerde)

Deze zone ligt aan de oostzijde van de gemeente Heerde. In deze zone, die langs de IJssel loopt, liggen de uiterwaarden en de kernen Veessen en Vorchten. Maar ook wordt hier de hoogwatergeul tussen Veessen en Wapenveld ontwikkeld. Met deze diversiteit aan functies is het een complexe zone met ontwikkelingen op het gebied van natuur, water, wonen, recreatie en landbouw.

Voedselproductie blijft de belangrijkste economische factor in de zone Cultuur, natuur en voedselproductie. Bestaande bedrijven mogen zich blijven ontwikkelen en nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven is binnen de milieuhygiënische normen mogelijk. Nevenactiviteiten in het kader van cultuur, educatie, landschapsbeheer, zorg en recreatie, maar ook biologische landbouw worden gestimuleerd.

Bij bedrijfsbeëindiging is functieverandering toegestaan. Dit mag echter niet ten koste gaan van de agrarische functie van het gebied en mag geen belemmering vormen voor andere agrarische bedrijven.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie gemeente Heerde 2025

In dit geval is sprake van voormalig loonbedrijf die zich in de loop der jaren heeft ontwikkeld tot tuincentrum. Conform de structuurvisie worden dergelijke functieveranderingen toegestaan zolang dit niet ten kosten gaat van of belemmeringen vormt voor de agrarische functie. Zoals zal blijken uit het volgende hoofdstuk, en dan met name paragraaf 5.7, is hier geen sprake van. Geconcludeerd wordt dat het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de Structuurvisie gemeente Heerde 2025.

4.3.3 Structuurvisie Landelijk Gebied

4.3.3.1 Algemeen

In de Structuurvisie landelijk gebied is het beleid geformuleerd op het buitengebied van de gemeente Heerde. De 'Structuurvisie Landelijk gebied' is op 27 juni 2005 vastgesteld door de raad van de gemeente Heerde. De hoofddoelstelling van de visie is het bieden van de ruimtelijke kaders aan een vitaal en leefbaar platteland, waarin gebiedseigen functies tot hun recht komen en nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Dit alles binnen de randvoorwaarden van groen, rust en ruimte.

De bovenstaande hoofddoelstelling is vertaald in enkele subdoelstellingen. Deze doelstellingen bepalen welke kwaliteiten van het landelijk gebied behouden en/of verder ontwikkeld moeten worden. De subdoelstellingen zijn:

- De kenmerkende landschapsstructuur versterken;
- Ruimte bieden aan een duurzame landbouw;
- Het versterken van de sociaal-economische positie van het landelijk gebied;
- Behoud en ontwikkelen van natuurwaarden;
- Recreatieve mogelijkheden benutten;
- Geen 'verstedelijking' van het landelijk gebied;
- Het behoud, herstel en benutten van cultuurhistorische kwaliteit.

Onderdeel van de structuurvisie is een structuurvisie kaart. Deze kaart kent zes deelgebieden te weten; platteland van de natuur, platteland van de verweving, platteland van de dynamiek, platteland van de landbouw, platteland van de dynamiek met accent landschap en platteland van de rivier. In afbeelding 4.4 is een uitsnede van de structuurvisiekaart opgenomen.



Afbeelding 4.4 Uitsnede kaart Structuurvisie landelijk gebied (Bron: Gemeente Heerde)

Volgens de vastgestelde Structuurvisie Landelijk Gebied ligt het plangebied in het deelgebied '*platteland van de dynamiek*'.

4.3.3.2 Platteland van de dynamiek

Het "platteland van de dynamiek" bestaat uit het natte heide en broek-ontginningenlandschap. Dit landschap draagt duidelijke kenmerken van een systematische ontginning. Er is een overwegend rationele verkaveling met een rechthoekig greppel- en wegenpatroon. Hier komen verspreid houtsingels en bosjes voor. Dit landschapspatroon dient in stand gehouden te worden en indien mogelijk hersteld en ontwikkeld te worden.

Het 'platteland van de dynamiek' heeft voornamelijk een agrarisch karakter, waar agrarische bedrijven en burgerwoningen elkaar afwisselen. Het beleid van de gemeente is erop gericht om aanwezige kansrijke agrarische bedrijven ontwikkelingsmogelijkheden te bieden en verbreding van de landbouw wordt gestimuleerd. Ook is hervestiging van agrarische bedrijven in deze gebieden mogelijk. De landbouw kent in het algemeen de trend van veel stoppende agrarische bedrijven, in dit deelgebied vindt dit versneld plaats.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Landelijk Gebied

De realisatie van een tuincentrum met een verkoopfunctie gaat niet ten koste van het agrarisch karakter (er is immers als sprake van een kwekerij) of de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven. Met dit plan wordt het planologisch kader geboden aan een nieuwe economische drager in het buitengebied. Dit komt de vitaliteit van het platteland ten goede en kan in bepaalde mate worden gezien als een verbrede vorm van landbouw.

4.3.4 Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke uitgangspunten

Een tuincentrum is binnen het gemeentelijk beleid geen functie waar speciaal beleid voor is ontwikkeld. Er is dus sprake van een toets aan het algemene beleid. Op basis hiervan is bekeken of de functieverandering van een loonbedrijf naar tuincentrum wenselijk is. Zoals gebleken uit de voorgaande subparagrafen is er sprake van een ontwikkeling die in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid. Daarnaast blijkt uit de volgende hoofdstukken dat de functieverandering naar een tuincentrum geen belemmeringen oplevert voor omliggende functies en waarden. Derhalve wordt gesteld dat de verandering van loonbedrijf naar tuincentrum een wenselijke ontwikkeling is die ten goede komt aan een vitaal platteland.

Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten

5.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering en geurhinder.

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. Onder andere de functie 'wonen' wordt aangemerkt als een geluidsgevoelige functie.

5.2.2 Situatie plangebied

5.2.2.1 Wegverkeerslawaai

Voor een eerste beoordeling van de invloed van het wegverkeerslawaai op geluidsgevoelige objecten in ruimtelijke plannen beschikt de gemeente Heerde over een Milieumodel. Het Milieumodel is samengesteld aan de hand van gegevens van verkeerstellingen en prognoses van de verkeersintensiteit in 2020. Het Milieumodel geeft een beeld van de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer. De nieuwe functie en de intensivering van het bezoekende verkeer geven geen aanleiding voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek.

5.2.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai is in het voorliggende geval niet van toepassing aangezien spoorwegen zijn gelegen op grote afstand van het plangebied.

5.2.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezonde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op milieuhinder, waaronder geluid, als gevolg van individuele bedrijven.

5.2.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan.

5.3 Bodemkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

5.3.2 Situatie plangebied

5.3.2.1 Algemeen

Boluwa Eco Systems B.V. uit Hattem heeft een verkennend bodemonderzoek op de locatie uitgevoerd. Voor de opzet van het onderzoek is uitgegaan van een onverdachte locatie op basis van de NEN 5750 norm. De resultaten en conclusie uit dit onderzoek zijn in deze paragraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in Bijlage 1 bij deze toelichting.

Uitgevoerd zijn in totaal 20 boringen tot een variabele diepte van 0 tot 2.70 m-mv.

Geanalyseerd zijn:

- 3 grondmengmonsters bovengrond (0 - 0.5 m);
- 2 grondmengmonsters ondergrond (0.5 - 2.0 m);
- 2 grondwatermonsters uit de peilbuizen bij boring 1 en 14.

5.3.2.2 Resultaten en conclusie verkennend bodemonderzoek

Bovengrond

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan geconcludeerd worden, dat er in de bovengrond van MM1 een licht (>achtergrondwaarde) verhoogd gehalte PCB (som7) is aangetoond.

De lichte verhoging PCB (som7) kan te maken hebben met het gebruik van onkruidbestrijdingsmiddelen in het verleden op de locatie.

In de bovengrond van MM2 zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

In de bovengrond van MM 3 zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

Ondergrond

In de ondergrond van MM 4 zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

In de ondergrond van MM 5 zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

Grondwater

In het grondwater van Pb 1 is een licht (>streefwaarde) verhoogd gehalte barium aangetoond.

Het aangetroffen verhoogde gehalte barium is waarschijnlijk van natuurlijke oorsprong. Zware metalen kunnen van nature in de ondergrond aanwezig zijn. In de loop der jaren zijn deze metalen uitgespoeld naar het grondwater.

In het grondwater van Pb 14 zijn licht (>streefwaarde) verhoogde gehalten barium en nikkel aangetroffen. Het aangetroffen verhoogde gehalte barium en nikkel is waarschijnlijk van natuurlijke oorsprong. Zware metalen kunnen van nature in de ondergrond aanwezig zijn. In de loop der jaren zijn deze metalen uitgespoeld naar het grondwater.

Toetsing van de onderzoekshypothese

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de hypothese, dat er wordt uitgegaan van een onverdachte locatie, verworpen.

Met betrekking tot de gevolgde onderzoeksstrategie wordt gesteld dat op basis van de beschikbare gegevens, de strategie voldoende van opzet is geweest om de toetsing te verrichten.

5.3.3 Conclusie

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek geven, met betrekking tot de bodemkwaliteit, geen milieuhygiënische belemmeringen voor het wijzigen van de bestemming en/of bouwplannen op het perceel.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.4.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.4.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.4.2 Situatie plangebied

Het onderhavige project is, gelet op de beperkte omvang ervan, aan te merken als een project dat 'niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging'. Toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tevens worden de nieuwe functies niet aangemerkt als gevoelige bestemmingen in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.5.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

Onder beperkt kwetsbare objecten wordt onder andere verstaan verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden, hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van de beperkt kwetsbare objecten) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of een deel van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden.

5.5.3 Plaatsgebonden risico

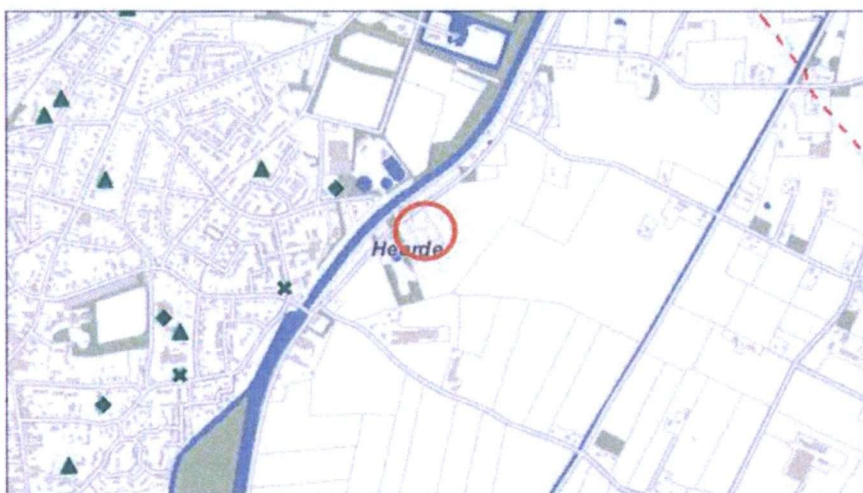
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting. De grenswaarde voor het PR is voor nieuwe kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van 10⁻⁶ per jaar op het object. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen van afgeweken kan worden. De norm 10⁻⁶ per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

5.5.4 Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de cumulatieve kans per jaar uit dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Dit wordt vertaald in een dichtheid van personen binnen het invloedsgebied van de inrichting. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde.

5.5.5 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart Gelderland is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de risicokaart Gelderland staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart Gelderland (Bron: Provincie Gelderland)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.5.6 Conclusie

Het project is in overeenstemming met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.6 Milieuzonering

5.6.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige

functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.6.2 Gebiedstypen

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Gezien de ligging van het plangebied wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.6.3 Situatie plangebied

5.6.3.1 Algemeen

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.6.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt een tuincentrum aangemerkt als een categorie 2 inrichting. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter voor het aspect gevaar en een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. De afstand tussen het bestemmingsvlak 'Detailhandel' en het dichtstbijzijnde milieugevoelige object, de woning aan de Kanaaldijk 16, bedraagt meer dan 30 meter. Er wordt derhalve voldaan aan de in het kader van milieuzonering aan te houden richtafstanden.

Daarbij wordt tevens opgemerkt dat het voorheen aanwezig loonbedrijf, tevens een categorie 2 inrichting, richtafstanden van 10 meter kende voor de aspecten geur en gevaar en 30 meter voor de aspecten geur en geluid. Ten opzichte van de voorheen aanwezige situatie is derhalve al sprake van een verbetering van de milieusituatie.

5.6.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

Een tuincentrum wordt niet aangemerkt als een milieugevoelige functie. De woning wordt wel aangemerkt als milieugevoelige functie. Qua functie, de functie 'wonen', wijzigt hier echter niets. Een nadere toetsing hiervoor is derhalve niet noodzakelijk.

5.6.4 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.7 Geurhinder

5.7.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.7.2 Situatie plangebied

De ruimten die worden ingericht ten behoeve van het tuincentrum zijn in bepaalde mate aan te merken als geurgevoelige objecten. Ook de woning is aan te merken als een geurgevoelig object, hier is echter sprake van een bestaande situatie die niet wijzigt met dit plan.

Indien de omgeving in acht wordt genomen blijkt dat het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf zich bevindt op een afstand van circa 330 meter van het plangebied. Het betreft hier een bouwvlak waarbinnen een grondgebonden agrarisch bedrijf kan worden uitgeoefend. Voor grondgebonden agrarische bedrijven gelden ten opzichte van geurgevoelige objecten in het buitengebied vaste afstandseisen van 50 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij is gelegen op een afstand van bijna 1 kilometer. Gezien deze ruime afstand vormt deze veehouderij geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied.

Voor alle veehouderijen in de omgeving van het plangebied geldt dat op kortere afstand dan de afstand tussen het plangebied en de veehouderij, andere geurgevoelige objecten (veelal in de vorm van burgerwoningen) aanwezig zijn. De ontwikkeling in het plangebied leidt dan ook niet tot extra belemmeringen voor veehouderijen.

5.7.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

Hoofdstuk 6 Ecologie, archeologie en watertoets

6.1 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Ecoconsultancy uit Doetinchem heeft op de locatie een quickscan flora & fauna uitgevoerd. De resultaten en de conclusie uit deze quickscan zijn in deze paragraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in Bijlage 2 bij deze toelichting.

6.1.1 Gebiedsbescherming

6.1.1.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

6.1.1.2 Situatie plangebied

Uit de quickscan is gebleken dat de ontwikkeling, door de aard en omvang van de ingreep, geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied de Veluwe of de Ecologische Hoofdstructuur met zich meebrengt.

6.1.2 Soortenbescherming

6.1.2.1 Waarnemingen en te verwachten soorten

Tijdens het veldbezoek zijn huismussen waargenomen. Binnen de onderzoekslocatie zijn geen geschikte nestgelegenheden voor de soort aanwezig. Er is op de onderzoekslocatie een aantal soorten uit de beschermingscategorie 5 waargenomen, dit betreft groene specht, boomkruiper, koolmees en pimpelmees. Er zijn geen zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden die jaarronde bescherming rechtvaardigen. Door de dichte begroeiing en groenblijvende bomen zijn er binnen de onderzoekslocatie relatief hoge dichtheden aan kleine zangvogels en huismussen aanwezig. Tijdens het veldbezoek is een nest aangetroffen afkomstig van eekhoorn. De onderzoekslocatie vormt een geschikt habitat voor verscheidene algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

6.1.2.2 Maatregelen ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet

Indien de beplanting buiten het broedseizoen wordt verwijderd, zullen geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels.

De relatief hoge dichtheid aan kleine zangvogels en huismussen houdt mede verband met de aanwezigheid van veel dekking en groenblijvende bomen in combinatie met het bijvoederen door de bewoners. Door de voorgenomen ingreep gaat een deel van de dekking verloren. Het is dan ook aan te bevelen om de aan te planten afschermende houtsingel te voorzien van dichte en deels groenblijvende inheemse struiken die veel dekking bieden, zoals meidoorn, sleedoorns en liguster.

6.1.2.3 Algemene zorgplicht

Voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt de algemene zorgplicht die er ondermeer in voorziet dat al het redelijkerwijs mogelijk dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen. De werkzaamheden bij voorkeur niet tijdens koudeperiodes in de winter, aangezien dit de meest kwetsbare periode (a.a. winterslaap) is voor kleine zoogdieren en amfibieën.

Om overtredingen met betrekking tot eekhoorn te voorkomen kan rekening worden gehouden met de gevoelige periodes van de soort. Kap kan het beste in de periode van half september tot half november plaatsvinden, anders kan een controle van de te kappen bomen op eekhoornnesten in de winterperiodes plaatsvinden.

6.1.3 Conclusie

Er is geen sprake van negatieve effecten op beschermde natuurgebieden.

Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen wordt niet noodzakelijk geacht. Ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen is niet aan de orde

6.2 Archeologie & Cultuurhistorie

6.2.1 Archeologie

6.2.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

6.2.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Heerde beschikt over een eigen archeologische verwachtingskaart die is vertaald door middel van dubbelbestemming in het bestemmingsplan "Buitengebied West". Zoals in paragraaf 1.3 verwoordt zijn de gronden in het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Middelhoge archeologische verwachting'. In de regels binnen deze dubbelbestemming is bepaald dat indien bouwwerken worden opgericht met een grotere oppervlakte dan 1.000 m², het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

In dit geval is in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen dat de maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing maximaal 920 m² mag bedragen. Gezien de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen is het niet te verwachten dat de oppervlakte van 1.000 m² wordt overschreden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

In verband met de eventueel te verwachten archeologische waarden in het plangebied en om te verzekeren dat er geen bodemverstoring plaatsvindt met een groter oppervlak dan 1.000 m² wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Middelhoge archeologische verwachting' integraal overgenomen in dit plan. Op deze wijze is het behoud en/of de bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden voldoende verzekerd.

6.2.2 Cultuurhistorie

6.2.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

6.2.2.2 Situatie plangebied

Uit de Atlas Gelderland blijkt dat er in het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen of gebouwen voorkomen.

6.2.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit plan niet noodzakelijk. In het kader van het bestemmingsplan, wordt de archeologische verwachtingswaarde in de vorm van een dubbelbestemming opgenomen op de verbeelding en in de regels. Cultuurhistorische waarden ontbreken in het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied.

6.3 Wateraspecten

6.3.1 Vigerend beleid

6.3.1.1 Europees en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

6.3.1.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

In het Streekplan Gelderland 2005 wordt ruim aandacht besteedt aan de wateraspecten. De provincie onderscheidt 3 speerpunten als het gaat om waterbeleid.

Ruimte voor water

De provincie streeft hier bij voorkeur rivierkundige maatregelen na waarin ruimte voor de rivier wordt gekoppeld aan andere ruimtelijke ontwikkelingen. Indien ruimte voor de rivier noodzakelijk is zal binnendijks gebied aan het winterbed worden toegevoegd. Hiervoor zullen planologische reservering worden ingesteld. Het bovenstaande geldt niet voor het plangebied.

Regionale berging

Waterbergingsgebieden zijn een belangrijk onderdeel van het watersysteem. Voornamelijk zijn deze gebieden bedoeld voor het tijdelijk bergen van water uit regionale watersystemen ten tijde van extreme neerslaghoeveelheden. In deze gebieden wordt verstedelijking, de aanleg van bedrijventerreinen etc. uitgesloten.

Gemeenten dienen deze waterbergingsgebieden vast te leggen in hun bestemmingsplannen. Het plangebied valt niet binnen een dergelijk zoekgebied zoals deze staan weergegeven in het Streekplan Gelderland 2005.

Drinkwater

In Gelderland zijn een aantal gebieden aangewezen als grondwaterbeschermingsgebieden. Het doel van deze gebieden is er voor te zorgen dat het grondwater op eenvoudige wijze, zonder ingrijpende en kostbare zuivering ervan, kan worden gebruikt voor de bereiding van drinkwater. Het plangebied ligt niet nabij of binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

6.3.1.3 Waterschap Vallei en Veluwe

Het waterbeheerplan 2010-2015 van het Waterschap Vallei & Veluwe geeft het beleidskader voor het watersysteem in het stedelijk gebied. Het doel in dit gebied is het voorkomen van wateroverlast en watertekort en het behouden en versterken van de beleevingswaarde, de recreatieve waarde en de ecologische waarde van het water. Daarnaast wordt het beleid gericht op het voorkomen van wateroverlast in omliggende gebieden en het verminderen van lozingen van verontreinigende stoffen. Doelen zijn:

- Het zo goed mogelijk vasthouden van water.
- Het behouden en ontwikkelen van waardevolle water- en oevervegetaties en het verbeteren van de waterkwaliteit.

6.3.2 Waterparagraaf

6.3.2.1 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.3.2.2 Watertoetsproces

Algemeen

Het Waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beoordeling van het plan luidt als volgt:

"In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven."

Het wateradvies van het waterschap is bijgevoegd in Bijlage 3 bij deze toelichting.

Hoewel een positief wateradvies reeds is verkregen, worden door het waterschap wel enkele aandachtspunten benoemd. Deze worden hierna weergegeven.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen.

Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen. Deze beslisboom is te vinden op onze website.

Gebiedsspecifieke aandachtspunten

Riooltransportleidingen inclusief zakelijk rechtstrook

In het plangebied zijn riooltransportleidingen aanwezig. Deze leidingen zorgen voor de afvoer van vaak grote hoeveelheden afvalwater of gezuiverd afvalwater (effluent). De aanwezigheid van deze leidingen stelt eisen aan het grondgebruik; zo geldt bijvoorbeeld een bebouwingsvrije zone en worden eisen gesteld aan het type verharding boven een leiding. Het waterschap adviseert hierover tijdig contact op te nemen met de afdeling Onderhoud Technische Installaties (OTI).

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten en planverantwoording

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingen);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- I. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- II. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- III. Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

7.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 9)*
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
- *Algemene bouwregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regels hebben onder andere betrekking op bestaande maatvoering, afstand tot wegen en ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden. Tevens worden middels dit artikel enkele onderwerpen van stedenbouwkundige aard uit de bouwverordening buiten toepassing verklaard.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 12)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene procedureregels (Artikel 13)*
Dit artikel beschrijft de algemene procedureregels voor het stellen van een nadere eis.

7.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Agrarisch (Artikel 3)

Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn onder andere bedoeld voor het parkeerterrein ten dienste van het tuincentrum en agrarisch beheer van gronden. Tevens zijn deze gronden bestemd voor de instandhouding en ondergeschikte aanpassing van bestaande openbare wegen, paden (inclusief kabels en leidingen) en infrastructurele voorzieningen en de aanleg van infrastructurele voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en extensief recreatief medegebruik.

Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden gebouwd. Uitsluitend andere-bouwwerken mogen binnen deze bestemming worden gebouwd. Hierbij is bepaald dat de bouwhoogte van andere-bouwwerken niet meer dan 1 m mag bedragen indien deze vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van de binnen de bestemming 'Detailhandel' toegestane bedrijfswoning of het verlengde daarvan worden opgericht. Overige andere-bouwwerken zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 2 meter.

Agrarisch - Kwekerij (Artikel 4)

Gronden met de bestemming 'Agrarisch - Kwekerij' zijn bedoeld voor de uitoefening van het houtteelt-, boomkwekerij- en fruitteeltbedrijf, de verkoop van ter plaatse gekweekte bomen, heesters en planten uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkoop eigen producten' en de instandhouding en ontwikkeling van afscherpende groensingels ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel'.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Enkel andere-bouwwerken als teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 1,5 meter. De bouwhoogte van andere-bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen indien deze vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van de binnen de bestemming 'Detailhandel' toegestane bedrijfswoning of het verlengde daarvan worden opgericht. Overige andere-bouwwerken zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 2 meter.

Detailhandel (Artikel 5)

De bestemming 'Detailhandel' is bedoeld voor een tuincentrum met bijbehorende detailhandel en dienstverlening. Dit met bijbehorende gebouwen, een bedrijfswoning, andere-bouwwerken, tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak waarbij is bepaald dat de maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen (exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken) niet meer mag bedragen dan 920 m². De maximale goot- en bouwhoogte mag respectievelijk niet meer dan 3,5 en 10 meter bedragen. Tevens is een regel voor de minimale en maximale dakhelling opgenomen.

Naast bedrijfsgebouwen ten behoeve van het tuincentrum is tevens een bedrijfswoning toegestaan. Ook voor de bedrijfsvoering zijn regels opgenomen ten aanzien van de oppervlakte, de goot- en bouwhoogte en de minimale en maximale dakhelling.

Bij de bedrijfswoning zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan tot een maximale oppervlakte van 100 m². Evenals de bedrijfswoning is hiervoor in de regels een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen en dient een afstand van minimaal 1 meter tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan te worden aangehouden.

Tot slot zijn binnen deze bestemming andere-bouwwerken toegestaan. Hierbij is bepaald dat de bouwhoogte van andere-bouwwerken die worden opgericht vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan een maximale bouwhoogte van 1 meter mogen hebben. In overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

Wonen (Artikel 6)

Op basis van het geldend bestemmingsplan "Buitengebied West" is het perceel aan de Kanaaldijk 16 te Heerde bestemd als 'Wonen'. Deze bestemming is integraal overgenomen uit het geldend bestemmingsplan, met dien verstande dat:

- in de bestemmingsomschrijving is toegevoegd dat op het perceel Kanaaldijk 16 ook culturele activiteiten zijn toegestaan;
- ten opzichte van het geldend bestemmingsplan de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken met 200 m² is verhoogd en in de regels is bepaald dat maximaal 200 m² aan bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van culturele activiteiten;
- de regels uit het geldend bestemmingsplan die niet van toepassing zijn op het perceel Kanaaldijk 16 niet zijn overgenomen.

Leiding - Afvalwaterverwerking (Artikel 7)

Langs en in het plangebied lopen leidingen die afvalwater transporteren. Ter bescherming van deze leiding is de dubbelbestemming 'Leiding - Afvalwaterverwerking' opgenomen. In de regels is bepaald dat ter plaatse van deze dubbelbestemming niet mag worden gebouwd ten behoeve van de andere (basis)bestemmingen.

Waarde - Middelhoge archeologische verwachting (Artikel 8)

Zoals in 6.2.1verwoord is in het plangebied sprake van een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Deze archeologische verwachtingswaarde is in dit plan, net als in het bestemmingsplan "Buitengebied West", vertaald in de vorm van de dubbelbestemming 'Waarde - Middelhoge archeologische verwachting'. Binnen deze bestemming is onder andere bepaald dat, ongeacht het bepaalde in de overige bestemmingen, indien sprake is van het oprichten van een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 1.000 m², de aanvrager een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden in voldoende mate zijn vastgesteld. Afhankelijk van de uitkomsten van het rapport kunnen vervolgstappen noodzakelijk zijn.

7.4 Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningsverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

De gemeente Heerde hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo mogelijk vooraf maar in ieder geval zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. In de regels is daartoe de zogenaamde strafbepaling opgenomen, waarin overtredingen van de regels worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de Economische Delicten. Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Kosten voortvloeiend uit de bestemmingsplanvoorbereiding en procedure zijn voor rekening van de belanghebbende. Tevens is een overeenkomst afgesloten waarin het risico van planschade is opgenomen. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Hoofdstuk 9 Inspraak en vooroverleg

9.1 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In dit geval is besloten om geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

9.2 Vooroverleg

9.2.1 Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.2.2 Provincie Gelderland

Het bestemmingsplan wordt conform artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gebracht bij de provincie Gelderland. De reactie van de provincie wordt te zijner tijd opgenomen in deze subparagraaf.

9.2.3 Waterschap Vallei en Veluwe

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Daarmee zijn de waterhuishoudkundige aspecten voldoende belicht. De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd. Het waterschap heeft een positief wateradvies gegeven.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Quicksan flora & fauna

Bijlage 3 Wateradvies

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	48
Artikel 1	Begrippen	48
Artikel 2	Wijze van meten	52
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	53
Artikel 3	Agrarisch	53
Artikel 4	Agrarisch - Kwekerij	55
Artikel 5	Detailhandel	57
Artikel 6	Wonen	59
Artikel 7	Leiding - Afvalwaterverwerking	62
Artikel 8	Waarde - Middelhoge archeologische verwachting	63
Hoofdstuk 3	Algemene regels	65
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	65
Artikel 10	Algemene bouwregels	66
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	67
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	69
Artikel 13	Algemene procedureregels	71
Artikel 14	Overige regels	72
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	74
Artikel 15	Overgangsrecht	74
Artikel 16	Slotregel	75
Bijlage bij de regels		76
Bijlage 1	Lijst aan huis gebonden bedrijven	77

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Gemeente Heerde, Agrarisch gebied (Tuincentrum, Kanaaldijk 17 te Heerde)' met identificatienummer NL.IMRO.0246.00000861-on01 van de gemeente Heerde.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of afbeelding, 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 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;

1.6 agrarisch beheer:

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

1.7 ander-bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.8 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;

1.9 bebouwing

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

1.10 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;

1.11 bedrijfsgebouw

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

1.12 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;

1.13 beginsel van bebouwingsconcentratie

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

1.14 bestaande inhoud, hoogte, omvang, [...], gebouw:

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

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 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;

1.18 bijwoning

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

1.19 boomkwekerij

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van beplantingsgewassen zoals bos- en haagplantsoen, laan- en parkbomen, vruchtbomen, rozenstruiken, sierconiferen en overige sierheesters, een en ander in de vorm van volle grondteelt dan wel containerteelt;

1.20 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;

1.21 bouwen

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

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwvlak

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

1.24 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;

1.25 culturele activiteiten

activiteiten gericht op kunstzinnig vlak, zoals ateliers, galleries, een theater, een museum en/of een naar aard daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.26 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.27 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;

1.28 dienstverlening

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

1.29 fruitteeltbedrijf

een bedrijf dat is gericht op het telen van fruit;

1.30 gebouw

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

1.31 groensingel

een strook beplanting bestaande uit struiken en bomen, gelegen binnen de bestemming en grenzend aan de bestemmingsgrens;

1.32 hoofdgebouw

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

1.33 houtteelt

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de melding- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet;

1.34 huishouden:

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

1.35 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;

1.36 kas

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

1.37 landschappelijke waarde

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

1.38 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.

1.39 natuurlijke waarde

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

1.40 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;

1.41 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;

1.42 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;

1.43 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;

1.44 teeltondersteunende voorzieningen

voorzieningen die toegepast worden om de teelt van groente, fruit, bomen of potplanten te bevorderen en te beschermen, zoals tunnel- en boogkassen, containerteelt, schaduwhallen, hagelnetten, stellingen en regenkappen;

1.45 voorgevel

De naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of indien;

een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

het een boerderij met woning en deelruimte betreft, de belangrijkste gevel van de woning; in overige gevallen voorgevelrooilijn als bedoeld in de gemeentelijke bouwverordening;

1.46 woning

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden, tenzij het bestaande aantal huishoudens meer dan één bedraagt, dan is het bestaande aantal huishoudens toegestaan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

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 scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, 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:

- a. een parkeerterrein ten behoeve van het binnen de bestemming 'Detailhandel' toegestane tuincentrum ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- b. de instandhouding en ondergeschikte aanpassing van bestaande openbare wegen, paden (inclusief kabels en leidingen) en infrastructurele voorzieningen en de aanleg van infrastructurele voorzieningen;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen sprengen en beken, en voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van ijsbanen of siervijvers;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. agrarisch beheer van gronden.

met de daarbij behorende andere-bouwwerken.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden gebouwd.

3.2.2 Andere-bouwwerken

Voor andere-bouwwerken geldt dat:

- a. de bouwhoogte van andere-bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen indien deze vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van de binnen de bestemming 'Detailhandel' toegestane bedrijfswoning of het verlengde daarvan worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken niet meer dan 2 m mag bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 11, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor doeleinden van zelfstandige bewoning;
- c. het met machines spuiten van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten, op gronden die zijn gelegen:
 - 1. op minder dan 50 m afstand van enige woning, gelegen buiten het plangebied;
 - 2. op minder dan 30 m afstand van enige woning, gelegen elders dan bedoeld onder 1, onder welke woning niet is begrepen de bedrijfswoning behorende bij het bedrijf waar het in de aanhef bedoeld gebruik plaatsvindt;
 - 3. op minder dan 15 m afstand van beken en sprengen.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in 3.3.1 onder c, 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.

3.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 12 Algemene afwijkingsregels.

Artikel 4 Agrarisch - Kwekerij

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Kwekerij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het houtteelt-, boomkwekerij- en fruitteeltbedrijf;
- b. de verkoop van ter plaatse gekweekte bomen, heesters en planten uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkoop eigen producten'
- c. de instandhouding en ontwikkeling van afschermende groensingels ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel';

met de daarbij behorende andere-bouwwerken, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch - Kwekerij' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden gebouwd.

4.2.2 Andere-bouwwerken

Voor andere bouwwerken geldt dat:

- a. de bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen niet meer dan 1,50 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere-bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen indien deze vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van de binnen de bestemming 'Detailhandel' toegestane bedrijfswoning of het verlengde daarvan worden opgericht;
- c. de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken niet meer dan 2 m mag bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 11, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor doeleinden van zelfstandige bewoning;
- c. het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie;
- d. het met machines spuiten van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten, op gronden die zijn gelegen:
 1. op minder dan 50 m afstand van enige woning, gelegen buiten het plangebied;
 2. op minder dan 30 m afstand van enige woning, gelegen elders dan bedoeld onder 1, onder welke woning niet is begrepen de bedrijfswoning behorende bij het bedrijf waar het in de aanhef bedoeld gebruik plaatsvindt.
- e. het aanleggen van een ontsluitingsweg tussen de woning op het perceel Kanaaldijk 16 en de binnen de bestemming 'Detailhandel' toegestane bedrijfswoning.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in 4.3.1 onder d, 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.

4.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 12 Algemene afwijkingsregels.

Artikel 5 Detailhandel

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- een tuincentrum met bijbehorende detailhandel en dienstverlening uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
- met daarbij behorende gebouwen, een bedrijfswoning daaronder begrepen, andere-bouwwerken, tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Detailhandel' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

5.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- deze dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak en met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10 Algemene bouwregels;
- deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie.

5.2.2 Bedrijfsgebouwen

- het gezamenlijke vloeroppervlak (exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken) mag niet meer bedragen dan het in onderstaande tabel bij maximaal oppervlak vermelde oppervlak:

Adres	Maximaal oppervlak (m ²)
Kanaaldijk 17	920 (m ²)

- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- de dakhelling mag niet minder dan 18° en niet meer dan 60° bedragen.

5.2.3 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden bovendien de volgende bepalingen:

- bij een bedrijfsvestiging mogen niet meer bedrijfswoningen worden gebouwd dan ter plaatse van de aanduiding 'aantal bedrijfswoningen' is toegestaan;
- de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 150 m² bedragen;
- bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een bedrijfswoning mogen de huidige gevels, uitgezonderd de voorgevel, met niet meer dan 10 m overschreden worden, waarbij de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 m mag bedragen, mits daardoor de omliggende (agrarische) bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering;
- de goothoogte niet meer dan 6 m bedragen;
- de bouwhoogte niet meer dan 10 m bedragen;
- de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen.

5.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning de volgende bepalingen gelden:

- de goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 1 m bedragen.

5.2.5 Andere-bouwwerken

Voor andere-bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. 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;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan 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.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. 5.2.3 onder c behoeve van het verplaatsen van de bedrijfswoning binnen het bestemmingsvlak;
- b. 5.2.3 onder f en een afwijkende dakhelling toestaan.

5.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 12 Algemene afwijkingsregels.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 11 Algemene gebruiksregels, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor doeleinden van zelfstandige bewoning.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in woonhuizen;
- b. een aan-huis-gebonden beroep;
- c. bedrijfsactiviteiten aan huis die hierna bij het desbetreffende adres zijn aangeven:

Adres	Bedrijfsactiviteit
Kanaaldijk 16	Grafisch adviesbureau en culturele activiteiten

- d. rustpunten ten behoeve van dagrecreanten;
- e. agrarische hobbybedrijven;
- f. bestaande legaal aanwezige inwoonsituaties;

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

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie en met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10 Algemene bouwregels.

6.2.2 Hoofdgebouwen in casu woonhuizen

Voor hoofdgebouwen in casu woonhuizen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 vrijstaand woonhuis worden gebouwd;
- b. een woonhuis wordt vrijstaand gebouwd, tenzij anders is aangegeven;
- c. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woonhuis mogen de huidige gevels, uitgezonderd de voorgevel, met niet meer dan 10 m overschreden worden, waarbij de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 m mag bedragen, mits daardoor de omliggende (agrarische) bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering;
- d. de breedte van een woonhuis mag niet minder dan 6 m bedragen;
- e. de oppervlakte van een woonhuis mag niet meer dan 150 m² bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte meer dan 150 m² mag bedragen indien het aan het woonhuis aangebouwde bedrijfsgedeelte van voormalige boerderijen bij het woonhuis worden betrokken;
- f. de goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- g. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- h. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken de volgende bepalingen gelden:

- a. de goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 500 m², met dien verstande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van culturele activiteiten tot een oppervlakte van 200 m² uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - culturele activiteiten';
- c. 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.

6.2.4 Andere-bouwwerken

Voor andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. 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;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan 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.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Bevoegdheid

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

- a. 6.2.2 onder c ten behoeve van het verplaatsen van het hoofdgebouw binnen het bestemmingsvlak;
- b. 6.2.3 onder c voor wat betreft het bouwen achter de voorgevel, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 10.1 Bebouwingsgrenzen in acht wordt genomen.

6.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 12 Algemene afwijkingsregels.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 11 Algemene gebruiksregels, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en opstallen voor een (aan huis gebonden) bedrijf, anders dan de in 6.1 genoemde bedrijfsactiviteiten;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor doeleinden van zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
- d. het gebruik van meer dan 200 m² aan bijbehorende bouwwerken voor culturele activiteiten.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Bevoegdheid

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

- a. 6.5.1 onder a, ten behoeve van aan huis gebonden bedrijven als genoemd in categorie 1 van de Lijst aan huis gebonden 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. activiteiten respectievelijk inrichtingen waarvoor op grond van de Wet milieubeheer een vergunning is vereist, niet zijn toegestaan;
5. uitsluitend eigenaar/ gebruiker van de woning de bedrijfsmatige activiteiten mag uitoefenen;
6. detailhandel uitsluitend in zelf geproduceerde producten is toegestaan.

6.6.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 12 Algemene afwijkingsregels.

Artikel 7 Leiding - Afvalwaterverwerking

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Afvalwaterverwerking' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een leiding ten behoeve van het transport van afvalwater en daarbij behorende andere-bouwwerken en voorzieningen, met de hartlijn van de leiding uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - afvalwaterverwerking'.

7.2 Bouwregels

Op de tot 'Leiding - Afvalwaterverwerking' bestemde gronden:

- a. mag niet worden gebouwd ten dienste van de (basis)bestemming;
- b. mogen andere-bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de waterleiding, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen.

Artikel 8 Waarde - Middelhoge archeologische verwachting

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Middelhoge 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.

8.2 Bouwregels

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen van een bouwwerk groter dan 1.000 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.
- b. in afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien één van de volgende situaties van toepassing is:
 1. 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);
 2. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering, met behoud van bestaande funderingen;
 3. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,4m onder het bestaande maaiveld;
 4. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. Indien het onder a genoemde rapport of de beschikbare informatie als bedoeld in b onder 4 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.
- d. indien uit het onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in b onder 4 of uit het vervolgonderzoek bedoeld in c 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:
 1. 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;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. 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;
 4. 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.

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

Lid 14.1 (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van 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.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. De dubbelbestemming 'Waarde - Middelhoge archeologische verwachting' geheel 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 el er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. 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 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Bebouwingsgrenzen

10.1.1 Afstand van wegen

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen dient, wanneer gebouwen worden gebouwd op gronden grenzend aan de openbare weg een afstand van 20 m 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.

10.1.2 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouder kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in 10.1.1, indien en voor zover uit overleg met de wegbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van het wegbeheer, de verkeersveiligheid daaronder begrepen, geen bezwaar bestaat.

10.1.3 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 12 Algemene afwijkingsregels.

10.2 Bestaande maten

In afwijking van het bepaalde ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken exclusief bijbehorende bouwwerken geldt dat bestaande maten en afmetingen gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw.

10.3 Landschappelijke waarden

Bouwwerken dienen gebouwd te worden met in achtneming van de per gebiedstype voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - dekzandruggen en oude bouwlanden' mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de hierna genoemde landschaps- en natuurwaarden:

- Kleinschalig halfopen landschap
- Reliëf van bolle akkers / enken
- Enken open houden, randen markeren met beplanting
- Aanplant langs wegen en paden
- Erfbeplanting, bosjes en houtwallen

10.4 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:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

- a. Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van:
 - 1. gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
 - 2. gronden voor de voorgevel ten behoeve van een zwembad;
- b. Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan:
 - 1. 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;
 - 2. de opslag van materiaal en het stallen van caravans in bestaande (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen.

11.2 Bed & Breakfast

11.2.1 Toegestaan gebruik

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

11.2.2 Afwijken van toegestaan gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in sublid 11.2.1 ten behoeve van bed & breakfast in een aan de bedrijfswoning of woning gebouwde bijbehorend bouwwerk.

11.3 Paardenbakken

11.3.1 Toegestaan gebruik

Met betrekking tot paardenbakken gelden de volgende bepalingen:

- a. bij iedere woning en bedrijfswoning is één paardenbak toegestaan, mits rond de woning minimaal 5000 m² agrarische grond aantoonbaar duurzaam in gebruik is; het aantal paardenbakken voor bedrijfsmatig gebruik is onbeperkt;
- b. de afstand van de rand van de paardenbak tot de woning, danwel de rechtmatige bebouwing dat buiten het bouwblok is gebouwd, mag niet meer dan 40 m bedragen;
- c. de afstand van de rand van de paardenbak tot een woning van derden mag niet minder bedragen dan 50 m;
- d. de paardenbak moet achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning of bedrijfswoning worden gesitueerd;
- e. de inwendige maatvoering van een paardenbak bedraagt maximaal 20 bij 40 m; de maatvoering voor paardenbakken voor bedrijfsmatig gebruik is onbeperkt;
- f. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- g. de bouwhoogte van de omheining mag niet meer dan 1,70 m bedragen;
- h. de paardenbak dient landschappelijk ingepast te worden;
- i. een paardenbak is niet toegestaan in Natura 2000-gebieden, EHS-gebieden (Ecologische Hoofdstructuur) en een omliggende zone van 100 m, tenzij de paardenbak is gelegen binnen het bouwvlak dan wel bestemmingsvlak met het beginsel van bebouwingsconcentratie.

11.3.2 Afwijken van toegestaan gebruik

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. sublid 11.3.1 onder b, en toestaan dat de bedoelde afstand niet meer bedraagt dan 60 m;
- b. sublid 11.3.1 onder c, en toestaan dat de bedoelde afstand niet minder bedraagt dan 25 m.

- c. sublid 11.3.1 onder d, en toestaan dat de paardenbak voor het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning of bedrijfswoning wordt gesitueerd, mits is aangetoond dat het ruimtelijk gezien niet mogelijk is om de paardenbak achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning of bedrijfswoning te situeren;
- d. sublid 11.3.1 onder e, en toestaan dat de inwendige maatvoering:
 - 1. maximaal 20 bij 60 m bedraagt, mits is aangetoond dat dit noodzakelijk is in verband met een hoger spring of dressuur niveau (Z-dressuur);
 - 2. maximaal 30 bij 60 m bedraagt, mits is aangetoond dat dit noodzakelijk is in verband met wedstrijdmenneren;
- e. sublid 11.3.1 onder f, en toestaan dat vanaf 100 m van Natura2000-gebieden en de EHS-gebieden (Ecologische Hoofdstructuur) lichtmasten mogen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 8 m mag bedragen en het gebruik uitsluitend in de periode tussen 7.00 en 22.00 uur plaatsvindt.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van:

- a. 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;
- b. 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;
- c. 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;
- d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de bouwhoogte van de andere-bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. 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;
- f. 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;
- g. 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;
- h. het voorschrift dat gebouwd moet worden overeenkomstig het beginsel van bebouwingsconcentratie, voorzover dat noodzakelijk is vanuit het oogpunt van veiligheid en medische noodzaak.

12.2 Inwoning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 1.46 (woning) voor het huisvesten van meerdere huishoudens in één woning ten behoeve van inwoning waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. woonsituatie;
 3. milieusituatie;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzend gronden;
 6. de sociale veiligheid.

12.3 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 1.46 (woning) voor het huisvesten van meerdere huishoudens in één woning ten behoeve van mantelzorg waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. de mantelzorg dient gerealiseerd te worden binnen de bestaande woning;
- b. de ruimten voor mantelzorg dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbewoning;
- c. de mantelzorg wordt beperkt tot 30% van het netto vloeroppervlak van de bestaande woning met een maximum van 60 m²;
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden.

12.4 Mantelzorg in vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 1.17 (bijbehorend bouwwerk) voor het wonen ten behoeve van mantelzorg in een vrijstaande bijbehorend bouwwerk, mits is aangetoond dat mantelzorg in de bestaande woning redelijkerwijs niet mogelijk is, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. bijwoning dient te geschieden in een vrijstaand bijbehorende bouwwerk dat binnen de bestaande bouwmogelijkheden past;
- b. bijwoning eindigt wanneer de mantelzorg eindigt;
- c. 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;
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden;
- e. er dient gebruik te worden gemaakt van één inrit;
- f. er dient sprake te zijn van gemeenschappelijk nutsvoorzieningen;
- g. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. woonsituatie;
 3. milieusituatie;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzend gronden;
 6. de sociale veiligheid.

12.5 Afwegingskader

12.5.1 Afwegingskader

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

- a. de mate waarin de waarden, waaronder de aanwezige landschaps- en natuurwaarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- c. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, geluid, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- e. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- f. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur;
- g. stiltegebiedentoets;
- h. EHS-toets (nee tenzij-toets).

12.5.2 Weigering

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 12.5.1 onder a, b, g en h onevenredig worden geschaad en/of de 12.5.1 onder c, d en e genoemde uitvoerbaarheid/ inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de 12.5.1 onder e genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

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

Artikel 13 Algemene procedureregels

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

- a. een ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen, ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. 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;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het schriftelijk indienen van zienswijzen gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 14 Overige regels

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

14.1.1 Vergunningplicht archeologie

Behoudens het bepaalde in lid 14.1.2, 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:

Waarden/bestemmingen/aanduidingen	Werken en werkzaamheden *					
	a	b	c	d	e	f
Waarde - Middelhoge 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					

14.1.2 Uitzonderingen vergunningplicht archeologie

Het in lid 14.1.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- 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;
- werken en werkzaamheden waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
- werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 14.1.1 bij d, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning is vereist voor bouwen;
- voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- 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;
- voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,4m onder het bestaande maaiveld met een maximale oppervlakte van 1.000 m² in een gebied met een 'Waarde - Middelhoge archeologische verwachting;

14.1.3 Rapportageplicht Archeologie

De onder lid 14.1.1 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.

14.1.4 Deskundige advies archeologie

Indien het onder 14.1.3 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

15.1.2

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

15.1.3

Het eerste lid 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.

15.2 Overgangsrecht gebruik

15.2.1

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

15.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.

15.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.

15.2.4

Het eerste lid 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Gemeente Heerde, Agrarisch gebied (Tuincentrum, Kanaaldijk 17 te Heerde)' van de gemeente Heerde.

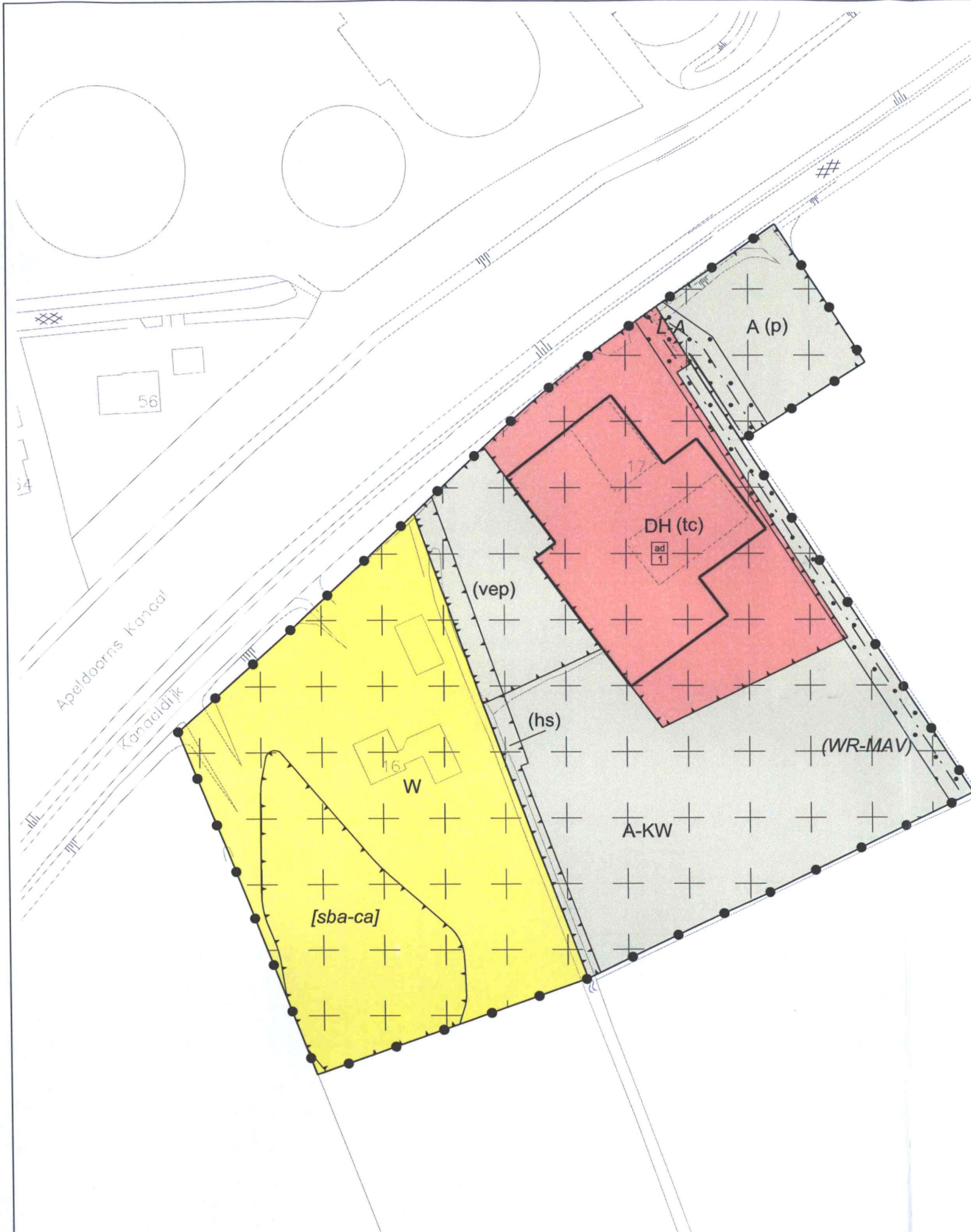
Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering d.d.

, Voorzitter

, Griffier

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Lijst aan huis gebonden bedrijven



LEGENDA

	Plangebied
	Plangrens
Bestemmingen	
	Agrarisch
	Agrarisch - Kwekerij
	Detailhandel
	Wonen
Dubbelbestemmingen	
	Leiding - Afvalwaterverwerking
	Waarde - Middelhoge archeologische verwachting
Gebiedsaanduidingen	
	overige zone - dekzandruigen en oude bouwlanden
Functieaanduidingen	
	houtsingel
	parkeerterrein
	tuincentrum
	verkoop eigen producten
Bouwvlak	
	bouwvlak
Bouwaanduidingen	
	specifieke bouwaanduiding - culturele activiteiten
Maatvoering	
	aantal bedrijfswoningen
Figuren	
	hartlijn leiding - afvalwaterverwerking
Verklaring	
	Ondergrond

Gemeente Heerde

NAAM PLAN

Gemeente Heerde, Agrarisch gebied (Tuincentrum, Kanaaldijk 17 te Heerde)

NAAM GML-BESTAND

NL.IMRO.0246.00000861-on01

DATUM

4-4-2014

BLAD VAN BLADEN

1 VAN 1

FORMAAT

A3



Best M Ingenieursbureau
 Buiksloterdijk 338 1034 ZG Amsterdam
 020 6338110 www.bestm.nl



Bestemmingsplannen
 Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo
 0546 454466 www.bjz.nu

TEKENAAR
 MvL

SCHAAL
 1:1000