



Raadsvoorstel

Raadsvergadering

15 december 2014

Commissie Ruimte

24 november 2014

Afdeling en opsteller

LO/ON/H. de Muinck/0578-699459/ h.de.muinck@heerde.nl

Portefeuille

G.J. van Dijk

Programma

Ruimtelijke en economische ontwikkeling

Agendapunt

12

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Stokveldseweg 3 te Heerde

De raad besluit om:

1. de ingekomen zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren;
2. het ontwerpbestemmingsplan "Stokveldseweg 3", zijnde de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0246.807BUWHStokvweg3-on01 gewijzigd vast te stellen;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.

Inleiding

Met ingang van 6 augustus jl. heeft het ontwerpbestemmingsplan Stokveldseweg 3 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze naar voren gebracht. Deze zienswijze heeft betrekking op het landschappelijke inpassingsplan dat als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is opgenomen. Op basis van nader onderzoek is gebleken dat de aanname van reclamant terecht is. Op basis hiervan de aanvrager het landschappelijke inpassingsplan aangepast. Het bestemmingsplan moet daarom gewijzigd door u worden vastgesteld.

Bevoegdheid / Juridisch kader

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

Beoogd effect

Het bestemmingsplan legt de juridisch planologische basis voor de ontwikkelingen op het perceel Stokveldseweg 3 te Heerde.

Argumenten

1.1 Beantwoording zienswijze

Om de ontwikkeling aan de Stokveldseweg 3 op een verantwoorde wijze in het landschap in te passen, is door de aanvrager een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierin is bepaald dat de bomenrij die de Stokveldseweg 3 en het belendende perceel scheidt, uitgedund moet worden en dat er onderbeplanting wordt aangebracht. Reclamant heeft in de zienswijze aangegeven dat de bomenrij niet in eigendom is van de aanvrager. Op basis van nader onderzoek met gebruik van luchtfoto's en kadastrale gegevens, is inderdaad gebleken dat de bomenrij voor het grootste gedeelte niet in eigendom is van de aanvrager. Een door het bestemmingsplan geëiste plicht om de bomen te dunnen, is daardoor nauwelijks houdbaar. De aanvrager heeft het landschappelijke

inpassingsplan aangepast in die zin dat er geen verplichting meer is om de bomenrij te dunnen, maar om nog wel onderbeplanting op eigen erf te realiseren. Hiermee is de opgenomen regeling uitvoerbaar geworden. Als gevolg hiervan dient het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld te worden.

Op 18 maart 2014 heeft het college voor het perceel Stokveldseweg 3 te Heerde in aanvulling op de eerdere principemedewerking ingestemd met het verzoek om op grond van het functieveranderingsbeleid een extra woning van maximaal 150 m² en twee bijgebouwen toe te staan van ieder maximaal 200 m². Op basis van dit besluit is het verzoek nader uitgewerkt. Er is sprake van een kleinschalig initiatief waarbij alle bebouwing wordt vervangen door twee nieuwe woningen met elk een bijgebouw. De opzet komt overeen met de inrichting van omliggende erven. Er wordt een nieuw hoofdgebouw opgericht met een tweede woning dat qua beeld ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. De samenhang komt tot uiting als een hoofdgebouw met bijgebouwen, zoals ook in de bestaande situatie het geval is. Daarnaast is er door de huidige eigenaar een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de landschappelijke inpassing te borgen. Ook op de verbeelding is de rooilijn van beide woningen opgenomen. Hiermee is de ruimtelijke kwaliteit en opzet van het verzoek geborgd. Om te kunnen onderbouwen of er daadwerkelijk sprake is van een goede ruimtelijke ordening zijn er verschillende onderzoeken uitgevoerd. Deze aspecten verzetten zich niet tegen de geplande ontwikkeling.

Kanttekeningen

1. Er wordt op dit moment nog nader onderzoek verricht naar de vleermuis. Er is ter plekke al een inspectie uitgevoerd. De eventuele maatregelen die getroffen moeten worden staan de beoogde ontwikkelingen niet in de weg. Het gaat dan om eventuele bouwtechnische maatregelen om verblijfplaatsen voor vleermuizen te creëren.
2. Dit verzoek is binnengekomen in 2010. Het verzoek doorloopt daarom het proces dat destijds gangbaar was. Het verzoek is daarom niet conform de leidraad in behandeling genomen.

Financiën

1.2 Anterieure overeenkomst

Door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst komt de eventuele planschade en de bijkomende kosten als gevolg van de planologische verandering voor rekening van de aanvrager. De aanvrager heeft deze overeenkomst inmiddels getekend. De overeenkomst wordt bij de stukken gevoegd die naar de commissie Ruimte worden verzonden.

Communicatie

Nadat u een besluit heeft genomen worden de aanvrager en reclamant geïnformeerd over de data van behandeling in de commissie Ruimte en in de gemeenteraad. Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, worden de aanvrager en reclamant wederom geïnformeerd en wordt het plan gedurende zes weken ter inzage gelegd.

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, 6 oktober 2014,

Het college van Heerde

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

Bijlagen:

1. Raadsbesluit;

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

2. Ontwerpbestemmingsplan Stokveldseweg 3;
3. Anterieure overeenkomst;

Ter inzage:

4. Collegebesluit 7 oktober



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Heerde;

gelezen het voorstel van het college van 6 oktober 2014 tot vaststelling van het bestemmingsplan Stokveldseweg 3 te Heerde;

overwegende;

- dat het verzoek gericht is op het slopen van voormalige agrarische gebouwen en het terugbouwen van in totaal twee nieuwe woningen met bijgebouwen op het perceel Stokveldseweg 3, waarvan 1 woning uit bestaand recht verworven is;
- dat de regels van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied West" geen mogelijkheid bevatten om dit verzoek mogelijk te maken;
- dat op 5 maart 2013 het college heeft besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het planologisch mogelijk maken van het verzoek en dat het college dit in aanvullende nadere gespecificeerd heeft;
- dat de bestemmingsplanherziening voorziet in een planologisch-juridische regeling, die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt;
- dat de initiatiefnemer van de planologische maatregel een anterieure overeenkomst heeft 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, maar een standaardwateradvies gegeven;
- 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 en in het kader van het vooroverleg niet formeel is voorgelegd aan de provincie Gelderland;
- dat het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken met ingang van 6 augustus 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 "Schaapskooi" van 5 augustus 2014;
- dat binnen de termijn van de terinzagelegging één zienswijzen is ingediend;
- dat deze aanleiding heeft gegeven om het landschappelijke inpassingsplan aan te passen in die zin dat de er geen verplichting meer geldt voor onderhoud aan de bomenrij omdat deze gelegen is op grond van het belendend perceel;
- dat voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan is opgesteld, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst;

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

besluit:

1. de ingekomen zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren;
2. het ontwerpbestemmingsplan "Stokveldseweg 3", zijnde de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0246.807BUWHStokweg3-on01 gewijzigd vast te stellen;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 15 december 2014.



griffier,



voorzitter,

Rapportage Landschappelijke inpassing 'Stokveldseweg 3 Heerde'.

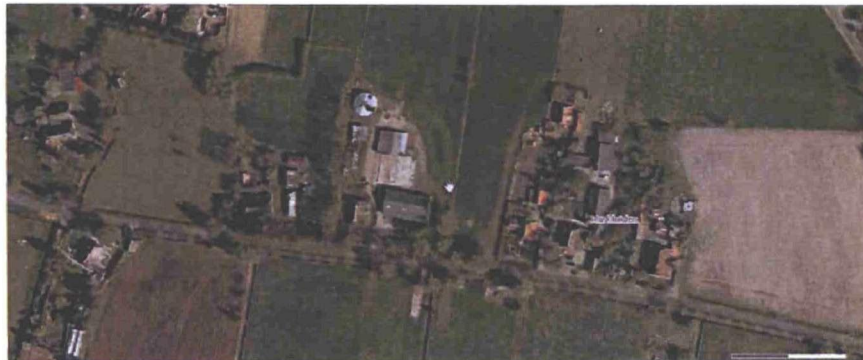
VORM³
ARCHITECTENBURO BNA

Project:

Rapportage

Landschappelijke inpassing 'Stokveldseweg 3 Heerde'

Projectnummer: 13-10-O



Datum: 26 april 2014

Architectenburo VORM3 BNA
Veesser Enkweg 38-1, 8194 LM Veessen
tel: 0578 – 690273, E: info@vorm3.com
Project: Landschappelijke inpassing 'Stokveldseweg 3 Heerde'
Datum: 26-04-2014

0

Rapportage Landschappelijke inpassing 'Stokveldseweg 3 Heerde'.

RAPPORTAGE

In het kader van de en landschappelijke inpassing ten behoeven van de realisatie van twee vrijstaande woningen aan de Stokveldseweg 3 te Heerde

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
2	SITUATIESCHETS	4
3	ARCHITECTUUR EN STEDEBOUW	9
4	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	12

Opdrachtgever:
Dhr. H.J. Kool jr.
Stokveldseweg 3
8181 RS Heerde

Rapporteur:
Architectenburo VORM3 bna
Ing. H.A.M. Roothaert
Veesser Enkweg 38-1
8194 LM Veessen
Tel: 0578 – 69 02 73
E: info@vorm3.com

Alle bovengenoemde bescheiden samen met dit rapport blijven eigendom van Architectenburo VORM³ BNA. Niets hieruit mag worden gekopieerd of in een andere vorm worden gedupliceerd, dan wel ter inzage worden gegeven aan derden, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van het architectenbureau.

Rapportage Landschappelijke inpassing 'Stokveldseweg 3 Heerde'.



Figuur 1: ligging projectlocatie

Rapportage Landschappelijke inpassing 'Stokveldseweg 3 Heerde'.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor de functieverandering van de boerderij op het perceel Stokveldseweg 3, is ten behoeve van nieuwbouw van twee vrijstaande woningen een ruimtelijke onderbouwing opgesteld..

Omdat de ontwikkeling in het buitengebied is gelegen dient het plangebied landschappelijk ingepast te worden

de bovenstaande eisen van de provincie worden in de voorliggende rapportage verantwoord. de ligging van de projectlocatie is weergegeven in figuur 1.

1.2 Opbouw rapportage

De rapportage is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 is de aanleiding voor het opstellen van deze rapportage beschreven. In het 2^o hoofdstuk wordt de situatie in haar context beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de landschappelijke inpassing.

2 SITUATIESCHETS

2.1 Landschappelijke context

Markluiden

De betreffende locatie bevindt zich aan de noordzijde van de Stokveldseweg, aan de oostkant van het Apeldoorns kanaal, in het buurtschap Markluiden tussen Heerde en Oene.

Het landschap aan beide zijden van de Stokveldseweg is zeer open en wordt voornamelijk agrarisch gebruikt. Door de lagere ligging en de vochtige kleiachtige ondergrond is het gebied vooral in gebruik als weiland, doorsneden door diverse sloten.

Stokveldseweg

Het karakter van de Stokveldseweg is typisch voor het buitengebied ten oosten van het Apeldoorns kanaal en wordt aan beide zijden begeleid door bomen en sloten. Aan de zuidkant van de weg bevindt zich geen bebouwing en dit geeft de weggebruiker een wijds zicht op het landschap.

De erfbeplanting aan de noordzijde van de Stokveldseweg kenmerkt zich door beukenhagen op de erfgrenzen, loodrecht op de weg. Een haagbeplanting aan de voorzijde van de kavels, evenwijdig aan de weg, ontbreekt vaak. Hierdoor vormen de hagen een soort colissen waardoor de bebouwing niet in een oogopslag zichtbaar is in de rijrichting van de weg, maar wel goed zichtbaar recht tegenover het perceel.

Aan de westrand van het perceel Stokveldseweg 3 ligt een houtwal op het naastliggende perceel, waardoor het perceel als een soort groene wig in het open landschap ligt. De woning is vanaf de weg zichtbaar, de overige bijgebouwen zijn vanaf de weg deels zichtbaar. De grote loods ontleent het zicht op de achterliggende bebouwing, ook vanuit de omgeving, bijvoorbeeld vanaf de Oenerweg en het Apeldoornskanaal, is de beplanting van het perceel zichtbaar.

Op het naastgelegen perceel is een nieuwe vrijstaande villa gebouwd met een van de traditionele boerderij afwijkende detaillering, plattegrond en kapvorm. De inrichting van het erf van deze woning is nog onbekend.



Figuur 2: Stokveldseweg

Rapportage Landschappelijke inpassing 'Stokveldseweg 3 Heerde'.

2.2 Huidige situatie

De bebouwing op het erf bestaat uit een eenvoudige boerderij van een laag met kap met wolfseinden, met ervoor een kleine wagenloods en naast de boerderij een grote loods die aan de noordzijde geopend is. Verder diverse schuren en een silo voor mestopslag. Er is inmiddels één schuur op het achtererf afgebroken. De grote schuur en de silo vallen vanaf de Oenerweg duidelijk waar te nemen.

Het perceel Stokveldseweg 3 heeft een oppervlakte van ca 9.800 m2 en wordt aan de voorzijde (zuid) van de weg gescheiden door een sloot. Aan de oost- noord- en westzijde vormt een greppel de erfgrens die aan westzijde, halverwege in noordelijke richting, overgaat in een sloot.

Het verharde gedeelte van het erf wordt door een toegangsweg ontsloten. Aan de oostzijde van het perceel bestaat een extra toegang over de sloot naar het achterop het erf liggende weiland. De halfverharding voor de schuur ligt direct grenzend aan de sloot. Aan de voorzijde van de boerderij staat een oude wagenloods, direct tegen de sloot.

De erfbepanting bestaat aan de westzijde tot de helft uit onderbepanting en vormt met de bomenrij op het naastgelegen perceel een dichte groenstructuur. Aan de oostzijde staan een aantal solitaire bomen (3 wilgen) op de perceelsgrens. Door het ontbreken van bepanting op de noord-, oost- en zuidgrens is er vanaf het perceel gezien zicht op de omringende weilanden en met boerderijen.

Op de zuid-west hoek van de kavel staat een volwassen spar, licht hellend richting oude wagenloods. Deze spar valt uit de toon wat betreft de structuur van de naastgelegen houtwal en dient gerooid te worden.

De onderbepanting bestaat uit diverse bladverliezende soorten. De kwaliteit van de onderbepanting is redelijk, onderhoud (snoeien, verwijderen van dood hout en slechte exemplaren en het aanvullen van nieuwe planten) is noodzakelijk.

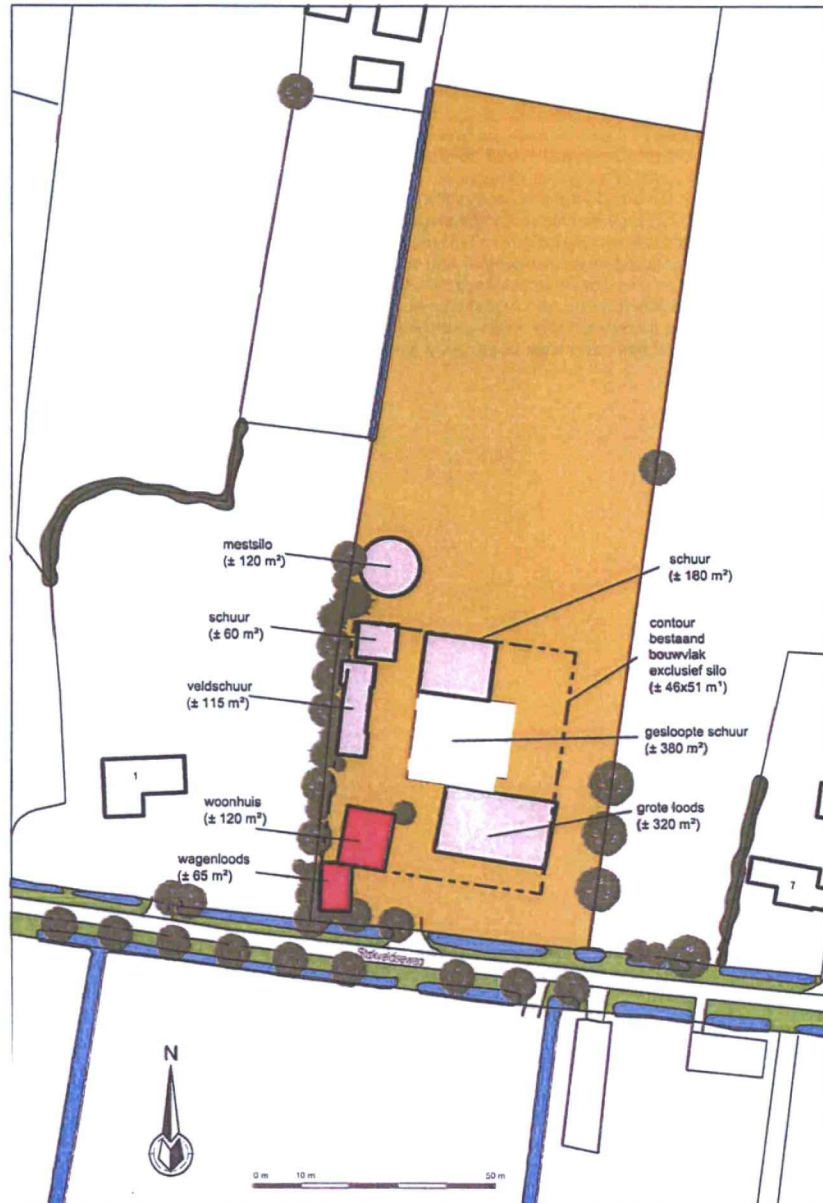


Figuur 3: bestaande boerderij



Figuur 4: bestaande houtwal

Rapportage Landschappelijke inpassing 'Stokveldseweg 3 Heerde'.



Figuur 5: bestaande situatie

Rapportage Landschappelijke inpassing 'Stokveldseweg 3 Heerde'.

2.3 Nieuwe situatie

De eigenaar van het perceel Stokveldseweg 3 is voornemens een functieverandering voor de boerderij aan te vragen. De kavel wordt gesplitst om twee woningen mogelijk te maken. Daartoe wordt de huidige bedrijfswoning (boerderij) met alle bijgebouwen gesloopt. Op de plaats van de oude bebouwing komen twee vrijstaande woningen met voor elke woning een bijgebouw.

Alle bestaande agrarische opstallen hebben een totaaloppervlak van ca. 1175 m² (excl boerderij). Hiervoor in de plaats zullen twee vrijstaande woningen met een oppervlak van maximaal 150 m² per woning worden gerealiseerd. Per woning wordt een bijgebouw (of gebouwen) met een maximale oppervlakte van 200 m² geplaatst. Om de nieuwbouw landschappelijk in te passen, beoogt de eigenaar de al aanwezige groenstructuur op een aantal plaatsen aan te vullen. Aandachtspunten hierbij zijn onder andere het vrije zicht op de omliggende weilanden en de inrichting van het voorerf met een kleine boomgaard (zie figuur 6).

Rapportage Landschappelijke inpassing 'Stokveldseweg 3 Heerde'.



Figuur 6: Nieuwe situatie

Architectenburo VORM3 BNA
Veesser Enkweg 38-1, 8194 LM Veessen
tel: 0578 - 690273, E: info@vorm3.com
Project: Landschappelijke inpassing 'Stokveldseweg 3 Heerde'
Datum: 26-04-2014

3 ARCHITECTUUR EN STEDEBOUW

3.1 Hoofdopzet

De hoofdopzet komt overeen met de erf-inrichting van veel traditionele boerenerven in de buurt. (zie figuur 8 en 9) Een hoofdgebouw dat een afwijkende bouwmethode, detaillering en materialisatie heeft dan de andere gebouwen. De verschijningsvorm van de nieuwe bebouwing zal een verwijzing, al dan niet letterlijk, moeten zijn naar de agrarische bebouwing waardoor een landschappelijke inpassing plaatsvindt. De kleinschaligheid van de omgeving blijft gehandhaafd door de nieuwe bebouwing als een coherent boerenerv vorm te geven. De samenhang tussen de gebouwen wordt vormgegeven als één hoofdgebouw met diverse bijgebouwen, overeenkomstig de bestaande situatie.

3.2 Ontsluiting

De ontsluiting vanaf de Stokveldseweg van het 'hoofdgebouw' zal een formeler karakter krijgen dan die van de 2^e (schuur-)woning, die meer toegang lijkt te verschaffen naar de achterliggende weilanden en breder van opzet zal zijn. De boomgaard op het voorerf van de verder naar achteren geplaatste schuur-woning wekt de suggestie op van een gezamenlijk erf en zal dan ook als zodanig ingericht worden.

De afstand van het hart van de Stokveldseweg tot de voorgevel van het 'hoofdgebouw' bedraagt 15 meter.

3.3 Bijgebouwen en bouwvlak

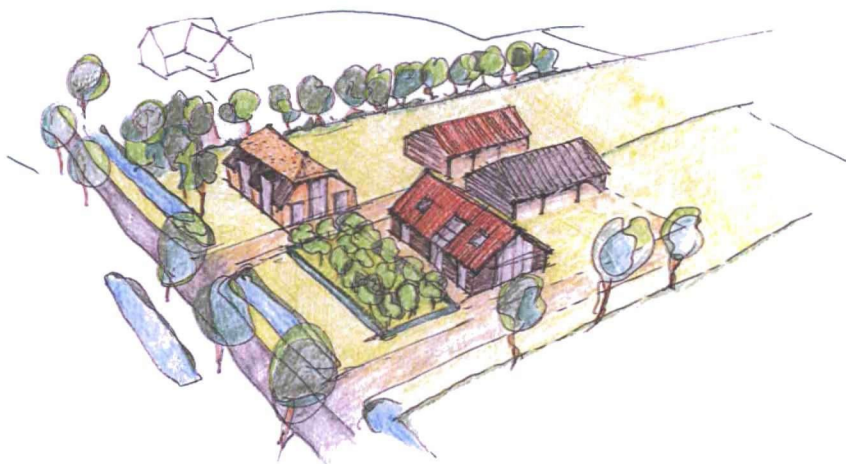
De bijgebouwen van beide woningen zullen dezelfde nokrichting krijgen, loodrecht op de Stokveldseweg. Hierdoor houden beide woningen vrij zicht op de achterliggende weilanden.

Het bouwvlak waarin de woningen met de bijgebouwen geplaatst worden vormt een rechthoek van maximaal 40x48 m¹, zodat de nieuwe bebouwing compact blijft.

3.4 Materialisatie en detaillering

Het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen komt tot uiting in bouwhoogten, materiaal- en kleurgebruik. De nieuwe 2^e woning op het kavel zal in een soberdere detaillering en materiaalgebruik uitgevoerd worden, meer in overeenstemming met de andere bijgebouwen (zie referenties figuur 10 t/m 13).

Rapportage Landschappelijke inpassing 'Stokveldseweg 3 Heerde'.



Figuur 7: 1 Hoofdgebouw met 3 bijgebouwen

Rapportage Landschappelijke inpassing 'Stokveldseweg 3 Heerde'.



Figuur 8: Traditionele opzet hoofdgebouw en bijgebouw (De Middenhof, Twello)



Figuur 9: Traditionele opzet hoofdgebouw en bijgebouw (Kleistraat, Olst)



Figuur 10: Referentie modern hoofdgebouw



Figuur 11: Referentie 'schuur-woning'



Figuur 12: Referentie houten kapschuur



Figuur 13: Referentie houten kapschuur

figuur 9: Referenties architectuur

4 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

4.1 Afspraken

Voor de nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied geldt dat zij aan moeten sluiten bij het bestaande karakter van het landschap. Als algemeen uitgangspunt geldt daarom dat een nieuwe ontwikkeling zodanig in het landschap moet worden ingebed dat het als een logisch onderdeel uitmaakt van het landschap. Hiervoor wordt onder andere uitgegaan van een 5 meter brede groenstrook. Wanneer alternatieve maatregelen worden getroffen dient uit de ruimtelijke onderbouwing te blijken dat de maatregelen die worden getroffen qua investering gelijkwaardig zijn aan het realiseren van een 5 meter brede afscherpende groenstrook. Maatwerk behoort hierdoor tot de mogelijkheden.

Afspraken over de realisatie van de landschappelijke inpassing worden door middel van een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd.

4.2 Planbeschrijving

De aanwezige groenstructuur zorgt op dit moment voor een goede landschappelijke inpassing van het perceel. Vanuit de omgeving wordt het perceel ervaren als een groen cluster met een (te) grote loods. De huidige boerderij is deels aan het oog onttrokken door de naastliggende houtwal en de kleine wagenloods aan de straatzijde. Een aantal maatregelen wordt voorgesteld om de landschappelijke inpassing te verbeteren

Westelijke perceelsgrens

De nieuwe bebouwing wordt meer in oostelijke richting geplaatst dan de huidige boerderij, die erg dicht op de bestaande houtwal en de erfrens staat. Afscherming door middel van beplanting is hier gewenst. Hierdoor wordt het coulisse effect van de erfbeplanting versteekt en krijgt de nieuwe bebouwing meer afstand tot de villa aan de westelijke kant. Op deze wijze zal er meer afstand ontstaan zodat de afwijking van de architectuur minder in conflict komt.

Oostelijke perceelsgrens

Op deze grens zullen de bestaande wilgen geknot worden en het rijtje verlengd worden tot halverwege de kaveldiepte. Hierdoor ontstaat er een transparante erfscheiding die al is ingezet door de bestaande wilgen. Het zicht blijft hier vrij.

Voortuinen

Aan de staatzijde wordt er een verdeling gemaakt als zijnde een voortuin behorend bij het hoofdgebouw en een boomgaard met fruitbomen gekoppeld aan de schuur. Zodoende ontstaan er twee duidelijk van elkaar verschillende voortuinen die als bij één erf behorend afleesbaar blijven. In de voortuinen zullen geen bijgebouwen geplaatst worden om vrij zicht op de voorgevels te behouden. Op de plek van de oude wagenloods op het voorerf zal niets herbouwd worden.

Onderhoud

Om de bestaande groenstructuur voor de toekomst te kunnen behouden, is onderhoud noodzakelijk. Het onderhoud van de onderbeplanting zal bestaan uit snoeien, het verwijderen van dode en slechte vegetatie en waar nodig aanvullen met nieuwe planten.

Rapportage Landschappelijke Inpassing 'Stokveldseweg 3 Heerde'

4.3 Bepanting

Voor de genoemde landschappelijke inpassingsmaatregelen (zowel aanleg als herplant in het kader van onderhoud) wordt streekeigen bepanting toegepast, passend bij het al aanwezige sortiment. Om de ecologische waarde van de bepanting te bevorderen zullen er ook enkele waardplanten opgenomen worden.

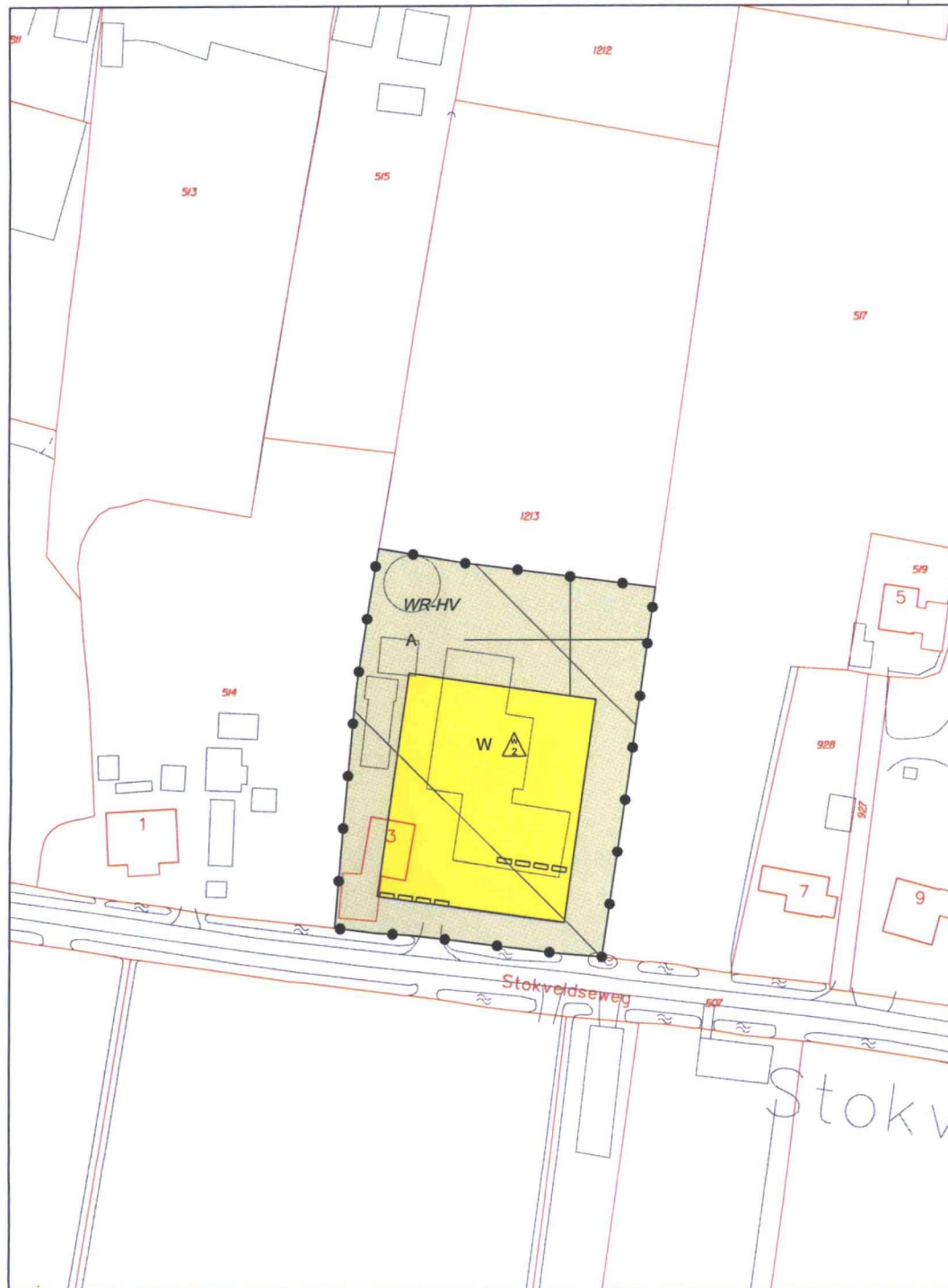
Voor de onderbepanting is gekozen voor de volgende soorten planten:

- *Corylus avellana* (hazelaar, 25%);
- *Prunus spinosa* (sleedoom, 25%);
- *Euonymus* (kardinaalsmuts 25%);
- *Cornus mas* (kornelje 25%)

De onderbepanting wordt gemengd aangeplant in een driehoeksverband van 1,5x1,5 meter.

4.4 Beheer

Goed beheer is van groot belang voor de instandhouding van de groenstructuur. De onderbepanting zal na circa 3 jaar gedund moeten worden, om de struiken voldoende ruimte te geven. drie jaar later zal een tweede dunning uitgevoerd worden. Daarna is het noodzakelijk eens in de vijf jaar te snoeien.



LEGENDA

Plangebiedgrens

Bestemmingen

A Agrarisch

W Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-HV Waarde - Hoge archeologische verwachting

Gebiedsaanduidingen

overige zone - dekzandruggen en oude bouwlanden

Maatvoeringaanduidingen

maatvoeringsvlak

maximum aantal woningen

Figuren

gevellijn

Verklaringen

grootschalige basiskaart (GBK)

kadastrale gegevens

Verbeelding

**Gemeente Heerde
Bestemmingsplan Stokveldseweg 3**

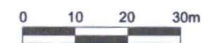
IDN / NL.IMRO.0246.807BUWHStokvweg3-on01

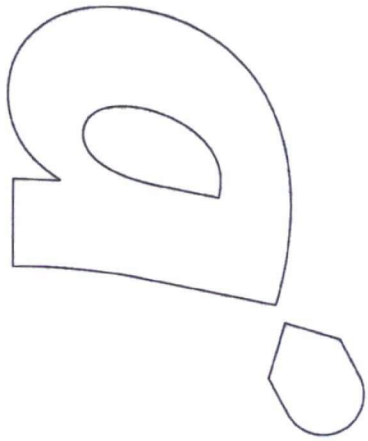


VOORONTWERP /
ONTWERP /
VASTGESTELD /
ONHERROEPELIJK /

FORMAAT / 47 x 35 cm
AANTAL BLADEN / 1
WERK NR / 43 101d

DATUM / 16 mei 2014
SCHAAL / 1 : 1000





Gemeente / Heerde

Bestemmingsplan / Stokveldseweg 3

Gemeente / Heerde
Bestemmingsplan / Stokveldseweg 3

procedure	datum
voorontwerp	-
ontwerp	
vastgesteld	
inwerkingtreding	
onherroepelijk	

opdrachtgever	Gemeente Heerde
opdrachtnemer	Amer / ruimtelijke ontwikkeling Zonnehof 43 / 3811 ND / Amersfoort 033-4621623 / bureau@amer.nl / www.amer.nl
status	Concept ontwerp
projectnummer	43-101d
plan-idn	NL.IMRO.0246.8o6BUWHStokvweg3-on01
datum	28 april 2014

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Begrenzing plangebied	5
1.3	Geldende bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Beschrijving situatie	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	11
2.3	Landschappelijke inpassing	14
Hoofdstuk 3	Beleidskader	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Nationaal beleid	17
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	27
4.3	Bodem	28
4.4	Water	28
4.5	Flora en fauna	29
4.6	Geluid	30
4.7	Luchtkwaliteit	31
4.8	Externe veiligheid	31
4.9	Milieuhinder bedrijvigheid	33
4.10	Verkeer en parkeren	33
Hoofdstuk 5	Juridische planopzet	35
5.1	Regels	35
5.2	Verbeelding	35
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.2	Economische uitvoerbaarheid	37

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan	39
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek	39
Bijlage 3	Quicksan flora en fauna	39

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	43
Artikel 1	Begrippen	43
Artikel 2	Wijze van meten	48
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	49
Artikel 3	Agrarisch	49
Artikel 4	Wonen	51
Artikel 5	Waarde - Hoge archeologische verwachting	54
Hoofdstuk 3	Algemene regels	57
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	57
Artikel 7	Algemene bouwregels	58
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	60
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	62
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	65
Artikel 11	Algemene procedureregels	66
Artikel 12	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden	67
Artikel 13	Nadere eisen	70
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	71
Artikel 14	Overgangsrecht	71
Artikel 15	Slotregel	72

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Inrichtingsplan	75
Bijlage 2	Lijst aan huis gebonden bedrijven	77

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voor het perceel Stokveldseweg 3 loopt sinds 2010 een verzoek om functieverandering. Op 5 maart 2013 heeft de gemeente besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek om functieverandering voor dit perceel. Vanaf het begin in 2010 is op ambtelijk niveau destijds aangegeven welke oppervlakte in beginsel voor sloop in aanmerking komt en welke oppervlakte op basis van de 50%-regeling kan worden teruggebouwd. Hierbij was het uitgangspunt dat de bestaande woning behouden zou blijven. Inmiddels is dit uitgangspunt verlaten en is er een nieuwe situatie ontstaan en daarmee ook een andere benadering dan waarvoor een principemedewerking is toegezegd.

Het nu voorliggende verzoek is dat alle bouwwerken op het perceel gesloopt worden en dat er twee nieuwe woningen worden teruggebouwd, waarvan één nieuwe woning verkregen uit de functieveranderingsregels en één woning vanuit bestaand recht. Dit betekent dat een nieuw standpunt in is genomen over het verzoek en specifiek de betreffende te slopen oppervlakte en daarmee de terug te bouwen oppervlakte.

Onderhavig bestemmingsplan zorgt ervoor dat de ontwikkelingen planologisch en juridisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Begrenzing plangebied

Markluiden

De betreffende locatie bevindt zich aan de noordzijde van de Stokveldseweg, aan de oostkant van het Apeldoorns kanaal, in het buurtschap Markluiden tussen Heerde en Oene.

Het landschap aan beide zijden van de Stokveldseweg is zeer open en wordt voornamelijk agrarisch gebruikt. Door de lagere ligging en de vochtige kleiachtige ondergrond is het gebied vooral in gebruik als weiland, doorsneden door diverse sloten.

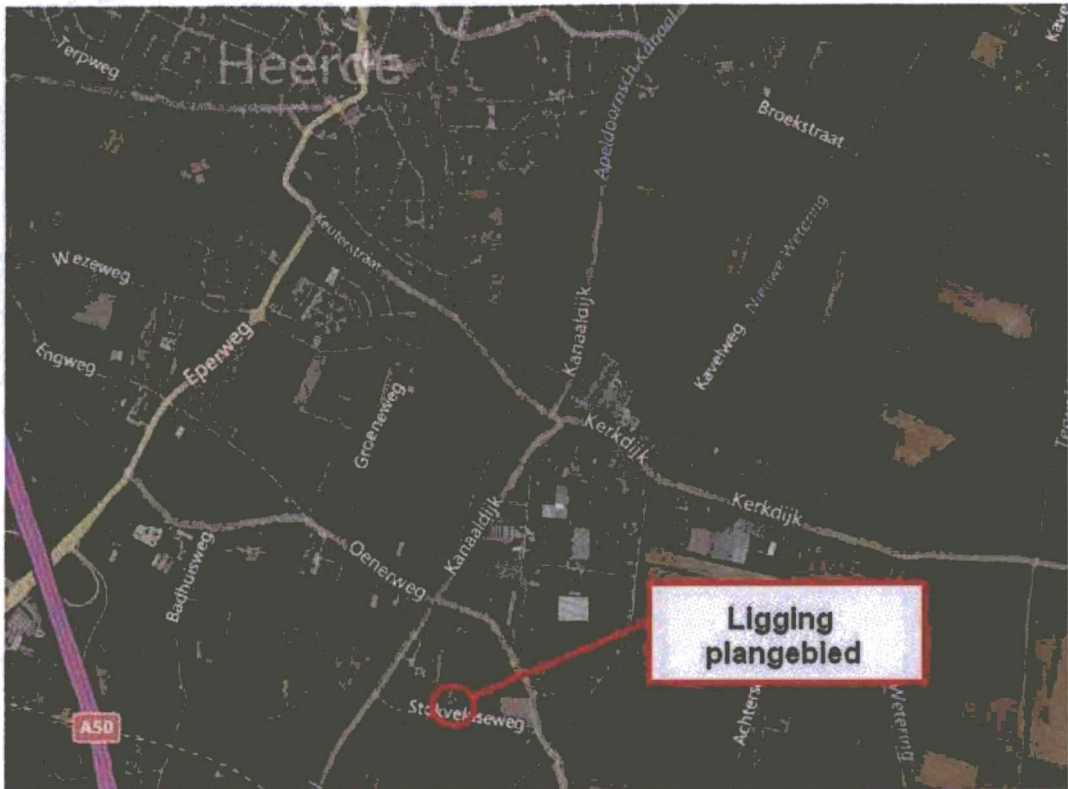
Stokveldseweg

Het karakter van de Stokveldseweg is typisch voor het buitengebied ten oosten van het Apeldoorns kanaal en wordt aan beide zijden begeleid door bomen en sloten. Aan de zuidkant van de weg bevindt zich geen bebouwing en dit geeft de weggebruiker een wijds zicht op het landschap.

Op het naastgelegen perceel is een nieuwe vrijstaande villa gebouwd met een van de traditionele boerderij afwijkende detaillering, plattegrond en kapvorm. De inrichting van het erf van deze woning is nog onbekend.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het totale perceel dat in eigendom bij de initiatiefnemer is verder naar achter doorloopt (in noordelijke richting). Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt echter enkel gevormd door dat deel van het perceel dat daadwerkelijk aan verandering onderhevig is, dat wil zeggen: de bestaande woonbestemming.

De ligging van het plangebied is op onderstaande afbeeldingen weergegeven.



Afbeelding - Globale ligging plangebied (bron: Bing Maps)



Afbeelding - Globale begrenzing plangebied (bron: Bing Maps)

1.3 Geldende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is "Buitengebied West", dat op 16 april 2012 door de gemeenteraad van Heerde is vastgesteld. In het geldende plan is de locatie bestemd voor "Wonen". Tevens geldt de dubbelbestemming "Waarde - Hoge archeologische verwachting".



Bestemmingen		Dubbelbestemmingen	
 A	Agrarisch		Waarde - Hoge archeologische verwachting
 B	Bedrijf		Waarde - Middelhoge archeologische verwachting
 W	Wonen		
Gebledsaanduidingen			
	hoollanden		

Afbeelding - Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan

Onderhavig plan past niet binnen de flexibiliteitsbepalingen (afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden) van het geldende bestemmingsplan. Daarom is een partiële herziening voor de locatie van toepassing.

Correctieve herziening

Opgemerkt wordt dat de gemeente het bestemmingsplan "Correctieve herziening Buitengebied West" in voorbereiding heeft. Dit bestemmingsplan lag op moment van schrijven als ontwerp te inzage. Middels de correctieve herziening worden diverse ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan Buitengebied West, waaronder voor de bestemming "Wonen". Tevens is een extra gebiedsaanduiding uit het Landschapsontwikkelingsplan opgenomen voor onderhavig plangebied, te weten "dekzandruggen en oude bouwlanden".

In onderhavig bestemmingsplan zijn de wijzigingen uit de correctieve herziening alvast doorgevoerd, om te voorkomen dat de door te voeren wijzigingen voor het perceel Stokveldseweg 3 uit de correctieve herziening middels onderhavig plan weer teniet worden gedaan.

1.4 Leeswijzer

Een bestemmingsplan is een juridisch bindend instrument dat de ruimtelijke ordening regelt. In een bestemmingsplan wordt vastgelegd wat de bestemming van een stuk grond is. Zo wordt bepaald hoe de gronden gebruikt mogen worden en wat er op mag worden gebouwd.

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee delen: regels en verbeelding, en gaat vergezeld van een toelichting:

- de regels; hierin wordt per bestemming een omschrijving gegeven van de toegestane functies van de gronden en de zich daarop bevindende opstallen. Per bestemming wordt ook aangegeven waar wel of niet mag worden gebouwd met eventueel bijbehorende maximale bouwmaten;
- de verbeelding; op de verbeelding worden de verschillende bestemmingen van de gronden aangegeven;
- de toelichting; hierin worden de overwegingen gegeven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond evenals een uitleg van de gebruikte bestemmingen.

Wat er in de regels en op de verbeelding van een bestemmingsplan staat is voor iedereen juridisch bindend, dus voor burgers, bedrijven, instellingen en ook voor overheden.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 wordt de huidige en toekomstige situatie van het plangebied uiteengezet;
- hoofdstuk 3 gaat in op het ruimtelijk relevante beleidskader van het rijk, de provincie en de gemeente;
- in hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling getoetst aan alle planologische en milieutechnische randvoorwaarden.
- hoofdstuk 5 gaat in op de juridische aspecten van het plan en worden de regels kort toegelicht;
- in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving situatie

2.1 Huidige situatie

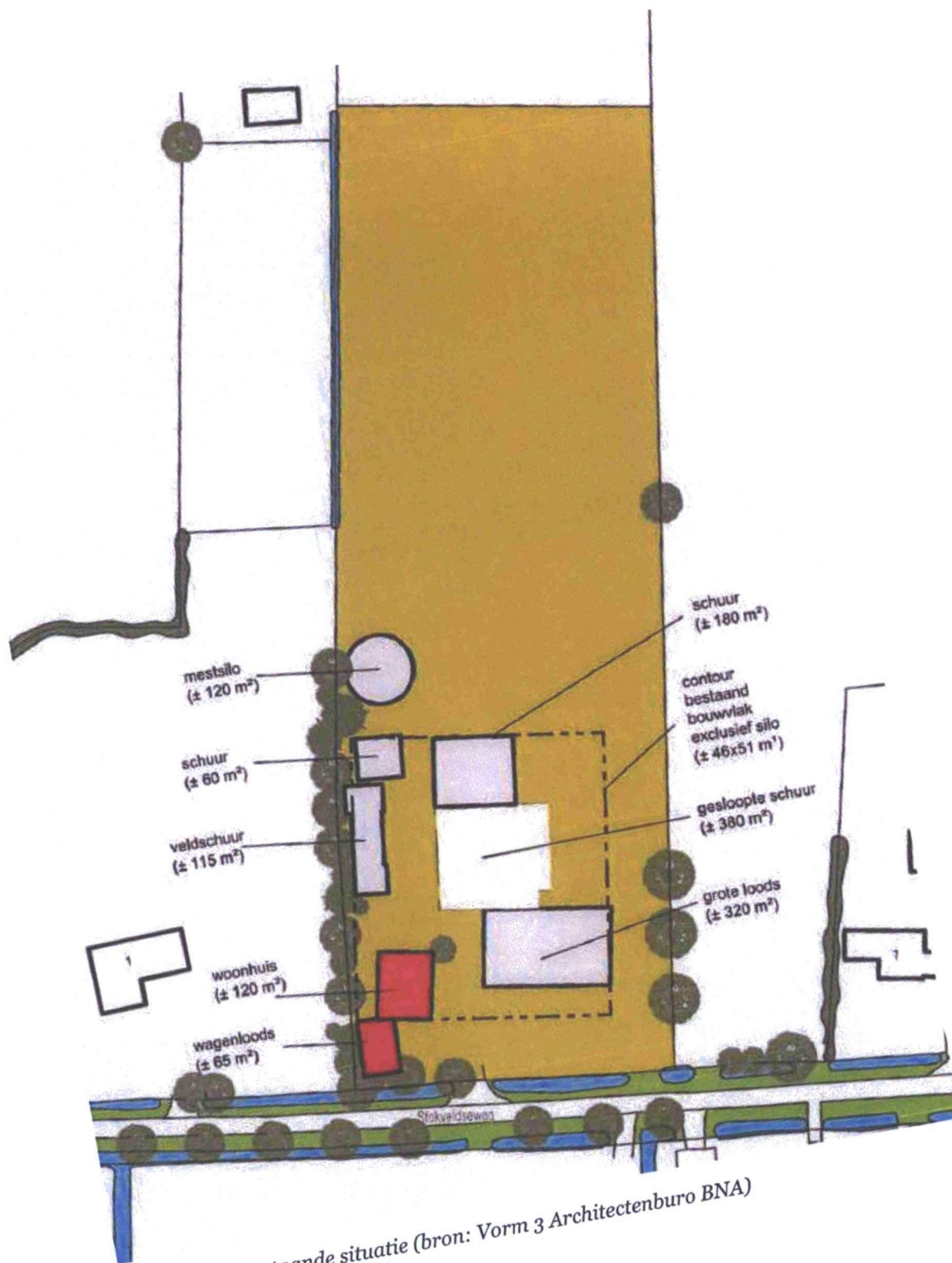
De bebouwing op het erf bestaat uit een eenvoudige boerderij van één laag met kap met wolfseinden, met ervoor een kleine wagenloods en naast de boerderij een grote loods die aan de noordzijde geopend is. Verder zijn er diverse schuren en een silo voor mestopslag aanwezig. Er is inmiddels één schuur op het achtererf afgebroken. De grote schuur en de silo vallen vanaf de Oenerweg duidelijk waar te nemen.

Het totale perceel Stokveldseweg 3 heeft een oppervlakte van circa 9.800 m² en wordt aan de voorzijde (zuid) van de weg gescheiden door een sloot. Aan de oost- noord- en westzijde vormt een greppel de erfgrans die aan westzijde, halverwege in noordelijke richting, overgaat in een sloot.

Het verharde gedeelte van het erf wordt door een toegangsweg ontsloten. Aan de oostzijde van het perceel bestaat een extra toegang over de sloot naar het achterop het erf liggende weiland. De halfverharding voor de schuur ligt direct grenzend aan de sloot. Aan de voorzijde van de boerderij staat een oude wagenloods, direct tegen de sloot.

De erfbeplanting bestaat aan de westzijde tot de helft uit een bomenrij met onderbeplanting en vormt daarmee een dichte groenstructuur. Aan de oostzijde staan een aantal solitaire bomen (3 wilgen) op de perceelsgrens. Door het ontbreken van beplanting op de noord-, oost- en zuidgrens is er vanaf het perceel gezien zicht op de omringende weilanden en met boerderijen. Het overgrote deel van de bomen bestaat loofhout: gewone es berk en haagbeuk.

De bomen variëren weinig in leeftijd en grootte. De meeste zijn uitgegroeid tot bijna volwassen exemplaren (ca 15 meter). Op de zuid-west hoek van de kavel staat een volwassen spar, licht hellend richting oude wagenloods.



Afbeelding - Bestaande situatie (bron: Vorm 3 Architectenburo BNA)

2.2 Toekomstige situatie

Algemeen

De eigenaar van het perceel Stokveldseweg 3 is voornemens een functieverandering voor de boerderij aan te vragen. De kavel wordt gesplitst om twee woningen mogelijk te maken. Daartoe wordt de huidige bedrijfswoning (boerderij) met alle bijgebouwen gesloopt. Op de plaats van de oude bebouwing komen twee vrijstaande woningen met voor elke woning een bijgebouw.

Alle bestaande agrarische opstallen hebben een totaaloppervlak van circa 1.175 m² (excl. boerderij). Hiervoor in de plaats zullen twee vrijstaande woningen met een oppervlak van maximaal 150 m² per woning worden gerealiseerd. Per woning wordt een bijgebouw (of gebouwen) met een maximale oppervlakte van 200 m² geplaatst.

Om de nieuwbouw landschappelijk in te passen, beoogt de eigenaar de al aanwezige groenstructuur op een aantal plaatsen aan te vullen. Aandachtspunten hierbij zijn onder andere het vrije zicht op de omliggende weilanden en de inrichting van het voorerf met een kleine boomgaard.



Afbeelding - Toekomstige situatie (bron: Vorm 3 Architectenburo BNA)

Hoofdopzet

De hoofdopzet komt overeen met de erf-inrichting van veel traditionele boerenerven in de buurt. Een hoofdgebouw dat een afwijkende bouwmethode, detaillering en materialisatie heeft dan de andere gebouwen. De verschijningsvorm van de nieuwe bebouwing zal een verwijzing, al dan niet letterlijk, moeten zijn naar de agrarische bebouwing waardoor een landschappelijke inpassing plaatsvindt.

De kleinschaligheid van de omgeving blijft gehandhaafd door de nieuwe bebouwing als een coherent boerenerv vorm te geven. De samenhang tussen de gebouwen wordt vormgegeven als één hoofdgebouw met diverse bijgebouwen, overeenkomstig de bestaande situatie.

Ontsluiting

De ontsluiting vanaf de Stokveldseweg van het 'hoofdgebouw' zal een formeler karakter krijgen dan die van de 2e (schuur-)woning, die meer toegang lijkt te verschaffen naar de achterliggende weilanden en breder van opzet zal zijn.

Boomgaard

De boomgaard op het voorerf van de verder naar achteren geplaatste schuurwoning wekt de suggestie op van een gezamenlijk erf en zal dan ook als zodanig ingericht worden.

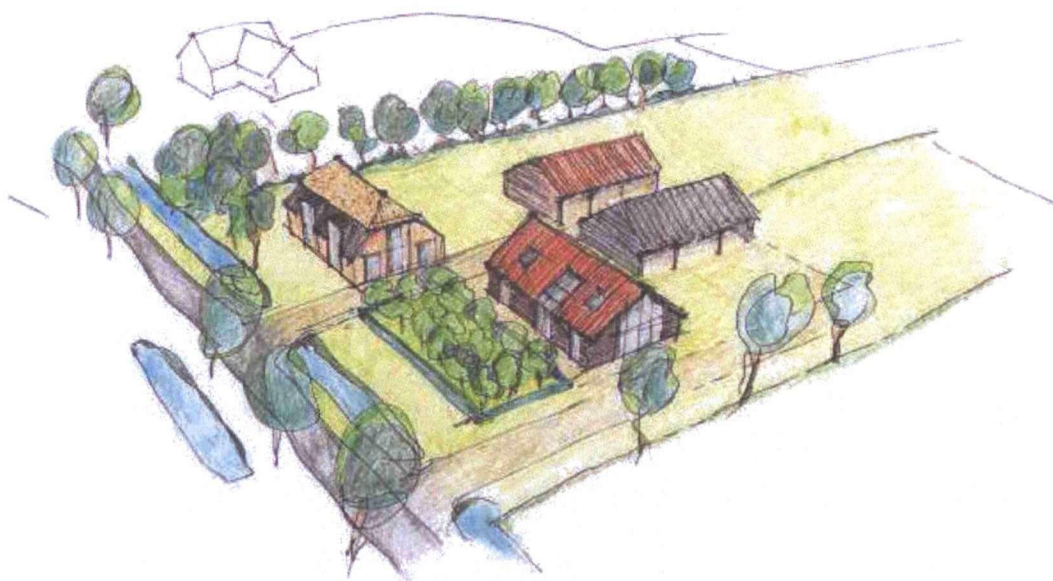
Bijgebouwen en bouwvlak

De bijgebouwen van beide woningen zullen dezelfde nokrichting krijgen, loodrecht op de Stokveldseweg. Hierdoor houden beide woningen vrij zicht op de achterliggende weilanden.

Het bouwvlak waarin de woningen met de bijgebouwen geplaatst worden vormt een rechthoek van maximaal 40 x 48 m, zodat de nieuwe bebouwing compact blijft.

Materialisatie en detaillering

Het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen komt tot uiting in bouwhoogten, materiaal- en kleurgebruik. De nieuwe tweede woning op het kavel zal in een soberdere detaillering en materiaalgebruik uitgevoerd worden, meer in overeenstemming met de andere bijgebouwen.



Afbeelding - Hoofdgebouw met drie bijgebouwen (bron: Vorm 3 Architectenburo BNA)

2.3 Landschappelijke inpassing

Algemeen

Voor onderhavige ontwikkeling is door Vorm 3 Architectenburo BNA een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 1. De landschappelijke inpassing uit het rapport is hierna opgenomen.

Afspraken

Voor de nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied geldt dat zij aan moeten sluiten bij het bestaande karakter van het landschap. Als algemeen uitgangspunt geldt daarom dat een nieuwe ontwikkeling zodanig in het landschap moet worden ingebed dat het als een logisch onderdeel uitmaakt van het landschap. Hiervoor wordt onder andere uitgegaan van een 5 meter brede groenstrook. Wanneer alternatieve maatregelen worden getroffen dient uit de ruimtelijke onderbouwing te blijken dat de maatregelen die worden getroffen qua investering gelijkwaardig zijn aan het realiseren van een 5 meter brede afschermdende groenstrook. Maatwerk behoort hierdoor tot de mogelijkheden.

Afspraken over de realisatie van de landschappelijke inpassing worden door middel van een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd.

Planbeschrijving

De aanwezige groenstructuur zorgt op dit moment voor een goede landschappelijke inpassing van het perceel. Vanuit de omgeving wordt het perceel ervaren als een groen cluster met een (te) grote loods. De huidige boerderij is deels aan het oog onttrokken door de omringende houtwal en de kleine wagenloods aan de straatzijde. Een aantal maatregelen wordt voorgesteld om de landschappelijke inpassing te verbeteren

Westelijke perceelsgrens

De nieuwe bebouwing wordt meer in oostelijke richting geplaatst dan de huidige boerderij, die erg dicht op de bestaande houtwal en erfrens staat. Afscherming door middel van beplanting is hier gewenst. Hierdoor wordt het coulisse effect van de erfbeplanting versterkt en krijgt de nieuwe bebouwing meer afstand tot de villa aan de westelijke kant. Op deze wijze zal er meer afstand ontstaan zodat de afwijking van de architectuur minder in conflict komt.

Oostelijke perceelsgrens

Op deze grens zullen de bestaande wilgen geknot worden en het rijtje verlengd worden tot halverwege de kaveldiepte. Hierdoor ontstaat er een transparante erfscheiding die al is ingezet door de bestaande wilgen. Het zicht blijft hier vrij.

Voortuinen

Aan de straatzijde wordt er een verdeling gemaakt als zijnde een voortuin behorend bij het hoofdgebouw en een boomgaard met fruitbomen gekoppeld aan de schuur. Zodoende ontstaan er twee duidelijk van elkaar verschillende voortuinen die als bij één erf behorend afleesbaar blijven. In de voortuinen zullen geen bijgebouwen geplaatst worden om vrij zicht op de voorgevels te behouden. Op de plek van de oude wagenloods op het voorerf zal niets herbouwd worden.

Onderhoud

Om de bestaande groenstructuur voor de toekomst te kunnen behouden, is onderhoud noodzakelijk. Voor de bomen zal dit bestaan uit het snoeien van de gezonde exemplaren, het verwijderen van dood hout en het vervang van enkele slechte bomen. Het onderhoud van de onderbeplanting zal bestaan uit snoeien, het verwijderen van dood hout en slechte exemplaren en waar nodig aanvullen met nieuwe platen.

Beplanting

Voor de genoemde landschappelijke inpassingsmaatregelen (zowel aanleg als herplant in het kader van onderhoud) wordt streekeigen beplanting toegepast, passend bij het al aanwezige sortiment. Om de ecologische waarde van de beplanting te bevorderen zullen er ook enkele waardplanten opgenomen worden.

Er is gekozen voor de volgende bomen:

- *Fraxinus excelsior* (gewone es, 40%);
- *Populus x canadensis* (Canadese populier, 30%);
- *Betula pendula* (ruwe berk, 30%).

Voor de onderbeplanting is gekozen voor de volgende soorten planten:

- *Corylus avellana* (hazelaar, 25%);
- *Prunus spinosa* (sleedoorn, 25%);
- *Euonymus* (kardinaalsmuts 25%);
- *Cornus mas* (kornoelje 25%).

De onderbeplanting wordt gemengd aangeplant in een driehoeksverband van 1,5 x 1,5 meter.

Beheer

Goed beheer is van groot belang voor de instandhouding van de groenstructuur. De onderbeplanting zal na circa 3 jaar gedund moeten worden, om de struiken voldoende ruimte te geven. drie jaar later zal een tweede dunning uitgevoerd worden. Daarna is het noodzakelijk eens in de vijf jaar te snoeien.

Drie jaar na de aanplant zal begeleidingssnoei van de bomen plaatsvinden, om te komen tot een solide stam en goed ontwikkelde kroon. Deze begeleidingssnoei wordt iedere 3 jaar herhaald, totdat de bomen volwassen zijn. Voor volwassen bomen volstaat een onderhoudssnoei met een frequentie van eenmaal per 5 jaar.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Om de leesbaarheid van het plan te waarborgen zijn enkel de voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidsstukken opgenomen in dit hoofdstuk. Dit generieke beleid vormt het kader waarbinnen het huidige gebruik plaats dient te vinden. Het beschreven beleidskader is daarmee een belangrijke bouwsteen voor de opzet van de juridische regelingen.

3.2 Nationaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau, in die zin dat respectievelijk provinciale inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.

De belangrijkste nationale belangen die gevolgen hebben voor dit bestemmingsplan zijn als volgt geformuleerd:

- *Efficiënt gebruik van de ondergrond*
In de ondergrond moet onder andere rekening gehouden worden met archeologie, ondergrondse rijksinfrastructuur (tunnels en buisleidingen) en de bescherming van de grondwaterkwaliteit en -kwantiteit;
- *Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's*
Het Rijk en de waterschappen beschermen en verbeteren de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en handhaving. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere nationale belangen. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen;

- *Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten*

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

Conclusie

De voorgenoemde nationale belangen vinden een doorvertaling in het onderhavige bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 Randvoorwaarden is aangegeven hoe met de nationale belangen is omgegaan.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Kern van de nieuwe Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden. Het gaat daarbij om de volgende belangen:

- Rijkswaerwegen.
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
- Kustfundament.
- Grote rivieren.
- Waddenzee en waddengebied.
- Defensie.
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen.
- Elektriciteitsvoorziening.
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.
- Ecologische hoofdstructuur.

- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Conclusie

Geen van de genoemde belangen is relevant voor onderhavig bestemmingsplan. Het plan is dan ook niet in strijd met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Gelderland 2005 (2005)

De Structuurvisie Gelderland 2005 geeft het beleidskader aan voor de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2015. De structuurvisie is er op gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan.

Voor het plangebied zijn de volgende onderwerpen van belang:

- Functieverandering van gebouwen in het buitengebied;
- Waardevolle landschappen.

Functieverandering van gebouwen in het buitengebied

Functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen door middel van bestemmingswijziging van het perceel naar een kleiner perceel 'wonen' zal door toepassing van verevening per saldo een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit leveren. De wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving worden met functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen niet aangetast. Derhalve is functieverandering naar wonen ook toepasbaar in het groenblauwe raamwerk.

In subparagraaf 3.3.6 is overigens het regionale functieveranderingsbeleid opgenomen, dat van toepassing is op het plangebied. Dit beleid is een streekplanuitwerking van de provinciale Structuurvisie.

Conclusie

Het plan voldoet aan de regelgeving van het Streekplan Gelderland.

3.3.2 Omgevingsvisie (2014)

De provincie Gelderland is bezig met een omgevingsvisie voor haar grondgebied, genaamd "Gelderland anders". De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en enkele andere structuurvisies. De Gelderse omgevingsvisie en de bijbehorende omgevingsverordening zijn op 14 januari 2014 door Gedeputeerde Staten van Gelderland vastgesteld. Vaststelling van beiden door Provinciale Staten vindt naar verwachting later in 2014 plaats. De volgende onderwerpen zijn van toepassing op het plangebied.

Noord-Veluwe

De inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om in te spelen op de opgaven in de Noord-Veluwe. De gezamenlijke inspanningen richten zich op vier speerpunten:

- Gastvrije regio;
- Zorgzame regio;
- Duurzame regio;
- Bereikbare regio.

Verwevingsgebied

In de verwevingsgebieden zijn meerdere functies met elkaar verweven. In dit gebied zijn drie aspecten aan de orde.

- er is groei mogelijk voor ondernemers om het bedrijf te ontwikkelen voor zover andere functies in de omgeving daarvoor ruimte bieden;
- nieuwvestiging (van agrarische bedrijven) is niet mogelijk;
- er kunnen meerdere functies (ook niet-agrarische bestemmingen) naast elkaar bestaan in dit gebied. Dit is een gemeentelijke afweging.

Nationale Landschappen

De provincie wil samen met haar partners ook door ruimtelijke ontwikkelingen de Kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen behouden, herstellen en versterken en de landschappelijke samenhang vergroten. De provincie beschermt de Kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen en geeft richting aan ontwikkelingen met kwaliteit.

Conclusie

Het plan past binnen de aanstaande provinciale Omgevingsvisie.

3.3.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening (2012)

In de Ruimtelijke Verordening Gelderland staan de regels die de provincie Gelderland stelt aan de bestemmingsplannen van gemeenten. Een Ruimtelijke Verordening is een juridische vastlegging van de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en -herzieningen. De provincie voegt in de Ruimtelijke Verordening geen nieuw beleid toe. Op het plangebied zijn de hierna volgende onderwerpen van toepassing.

Functieverandering in het buitengebied

Wonen is een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Mede in het kader van het provinciale woonbeleid verlangt de provincie dat gemeenten de regionale behoefte aan landelijk wonen in het buitengebied in beginsel in vrijgekomen gebouwen in het buitengebied accommoderen.

Alleen ingeval van de uitvoering van de 'ruimte voor ruimte'-regeling op basis van het Pact van Brakkestein kan er bij complete bedrijfsbeëindiging sprake zijn van een vervangende woning voor reeds gesloopte of te slopen bedrijfsgebouwen, zonder verdere toepassing van verevening.

Functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen door middel van bestemmingswijziging van het perceel naar een kleiner perceel 'wonen' zal door toepassing van verevening per saldo een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit leveren. De wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving worden met functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen niet aangetast.

Nationaal Landschap

In gebieden binnen een Nationaal Landschap, met de aanduiding waardevol landschap, kunnen slechts bestemmingen worden toegestaan, voor zover deze de kernkwaliteiten van het gebied, zoals vastgelegd in de streekplanuitwerking "Kernkwaliteiten waardevolle landschappen" behouden of versterken.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan maakt enkel wijzigingen binnen de reeds bestaande bestemming mogelijk. Daarmee worden geen wezenlijke kenmerken, waarden of kernkwaliteiten van de omgeving aangetast, omdat die opnieuw door middel van dit bestemmingsplan worden beschermd.

3.3.4 Omgevingsverordening (2014)

Tegelijkertijd met de vaststelling van de provinciale Omgevingsvisie door Gedeputeerde Staten op 14 januari 2014 is ook de Omgevingsverordening vastgesteld. Dit beleid is vooralsnog niet in werking getreden, omdat Provinciale Staten het nog moeten vaststellen. Aangezien de vaststelling voor later in 2014 staat gepland, is het beleid wel vast verwerkt in onderhavig bestemmingsplan.

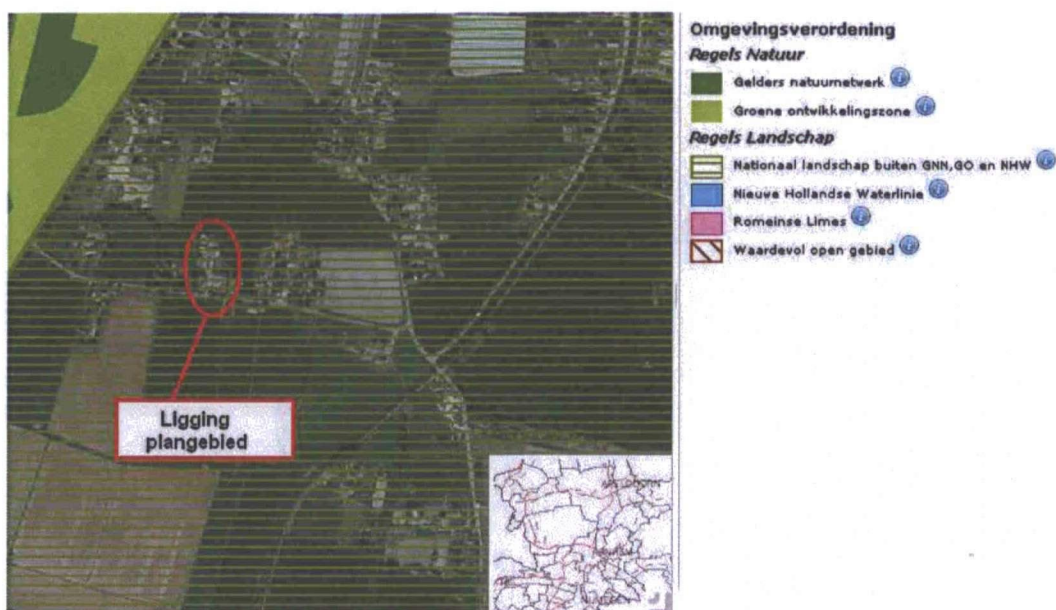
Nieuwe Woonlocaties

In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen alleen maar toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma (KWP3) successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. Het gaat hierbij om alle nieuwe woningen die in een bestemmingsplan worden opgenomen, dus ook woningen die ontstaan door woningsplitsing of in het kader van functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing.

Het plangebied valt binnen de regio Noord-Veluwe. In het KWP3 is de capaciteit voor de regio weergegeven. De afgelopen jaren was er sprake van een algehele economische recessie, een crisis, met grote uitstraling naar de woningbouw. Het gevolg is een stagnatie in de realisatie van nieuwbouwwoningen. Inmiddels lijken de eerste tekenen van economisch herstel zich voorzichtig af te tekenen. Echter, omdat de woningbouw processen van meerdere jaren omvatten betekent het stagneren van nieuwbouw ook een effect voor vele jaren. Om te zorgen dat de stagnatie zo min mogelijk effect voor de middellange en lange termijn heeft moet gestreefd worden naar continuïteit in de bouw.

Nationaal Landschap Veluwe

Het plangebied behoort tot het Nationaal Landschap Veluwe. In de provinciale Omgevingsverordening is aangegeven dat plannen binnen de Nationale Landschappen niet mogen leiden tot aantasting van de kernkwaliteiten. Als uitwerking is een document opgesteld over de Kernkwaliteiten van de Gelderse Nationale Landschappen. Het Nationaal Landschap Veluwe is daarbij in verschillende gebieden opgedeeld. Het plangebied behoort tot het deelgebied "Gradiënt Oost-Veluwe".



Afbeelding - Uitsnede kaart provinciale verordening

Gradiënt Oost-Veluwe

Fraaie en beleefbare gradiënt van Veluwe naar IJssel: van besloten boslandschap in het westen via kleinschalig met houtwallen (ten westen van het Apeldoorns kanaal) naar grootschalige openheid in het oosten:

- Dorpen op de Veluweflank, op loopafstand (één uur gaans) van elkaar (o.a. Epe, Heerde).
- Landgoederen langs de westrand, grondgebonden landbouw.
- Sterk microreliëf door oost-west gerichte ruggen.
- Cultuurhistorisch erfgoed zoals de sprengen, watermolens, Apeldoorns kanaal.
- Open essen en broekgebieden.

Voor onderhavig plan is een inrichtingsplan opgesteld, waarmee de kernkwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en versterkt.

Conclusie

Onderhavig plan is niet in strijd met de aanstaande Omgevingsverordening.

3.3.5 Reconstructieplan Veluwe (2005)

In Gelderland zijn in 2005 reconstructieplannen opgesteld die de toekomst van het platteland vormgeven. Dat is gebeurd in drie reconstructiegebieden. Een van deze gebieden is de Veluwe.

Het reconstructieplan Veluwe is nodig om de problemen die op het platteland spelen te kunnen aanpakken. In delen van het landelijk gebied zitten de (intensieve) landbouw, wonen, werken, recreatie natuur en landschap elkaar te vaak in de weg. Het gevolg is dat vooral economisch belangrijke sectoren als landbouw en recreatie zich niet genoeg kunnen ontwikkelen en de kwaliteit van natuur, landschap en water te weinig verbetert.

Dit heeft grote gevolgen voor de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland. In het reconstructieplan worden de functies bijna opnieuw over de gebieden verdeeld en nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden gestimuleerd. Een aantal onderdelen uit het reconstructieplan wordt rechtstreeks overgenomen in het Streekplan en de bestemmingsplannen.

Zonering

Een belangrijk onderdeel van het reconstructieplan is de zonering. Gebieden hebben een bepaalde bestemming gekregen:

- gebieden waar landbouw voorrang krijgt (landbouwontwikkelingsgebieden)
- gebieden waar de natuur voorrang krijgt (extensiveringsgebieden)
- gebieden waar verschillende functies naast elkaar bestaan (verwevingsgebieden).

Het plangebied maakt onderdeel uit van de reconstructiezone 'verwevingsgebied'. Dit houdt in dat het beleid is gericht op het bevorderen van een passende combinatie van landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen.

Conclusie

Onderhavig plan is niet in strijd met het Reconstructieplan Veluwe.

3.3.6 Functieverandering regio Noord-Veluwe (2007)

De Regio Noord-Veluwe, waar de gemeente Heerde onderdeel van uitmaakt, heeft een regionale beleidsinvulling ontwikkeld ten aanzien van het vraagstuk van vrijkomende (of vrijgekomen) gebouwen in het landelijk gebied. De regionale beleidsinvulling is in de plaats getreden van het in het streekplan verwoorde generieke beleid voor functieverandering in de betreffende regio.

Functieverandering naar wonen

Wonen is een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Gezien de aard, constructie, situering en dergelijke van de bebouwing is hergebruik van de aanwezige bebouwing vaak niet mogelijk (onder meer bij kalverstallen, kippenschuren en varkensstallen). Sloop en herbouw is dan gewenst.

Bij nieuwbouw wordt onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw op de kavel en nieuwbouw elders. Verder kan er verschil worden gemaakt in het aantal woongebouwen, wooneenheden en het soort woningen (dure categorie, middel en goedkoop). De voorkeur gaat daarbij uit naar wonen op de kavel gericht op de lokale behoefte. Deze lokale behoefte wordt uitgewerkt in gemeentelijke woonvisies. Hierbij is het van belang dat functieverandering naar wonen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid ondersteunt, zoals is afgesproken in het regionaal kwalitatief woonprogramma Noord-Veluwe. Dit betekent dat iedere woning die in het buitengebied gebouwd wordt, meetelt in het woonprogramma.

Uitwerking

Bij een functieverandering naar wonen kan zowel hergebruik van bestaande bedrijfsgebouwen plaatsvinden als sloop en vervangende nieuwbouw. Bij functieverandering naar wonen dient binnen Waardevol landschap en Multifunctioneel Platteland minimaal 500 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt. Bij de minimaal te slopen oppervlakte aan bedrijfsgebouwen kan saldering plaatsvinden. Overige bedrijfsbebouwing die niet wordt gebruikt voor wonen of bijgebouw dient eveneens te worden gesloopt.

De toegestane oppervlakte aan bijgebouwen volstaat vaak niet voor het stallen van hobbymatig gehouden vee en/of telen van gewassen en daarbij behorende activiteiten. Om deze reden worden in de streekplanuitwerking ook mogelijkheden opgenomen om onder voorwaarden een ruimere oppervlakte aan bijgebouwen toe te staan voor deze hobbyboeren. Hiervoor wordt de mogelijkheid opgenomen om de oppervlakte aan bijgebouwen uit te breiden tot 200 m². Hierbij is van belang dat gewaarborgd wordt dat de extra bijgebouw(en) daadwerkelijk worden gebruikt voor het hobbymatig houden van vee en/of telen van gewassen. Hierbij wordt de voorwaarde opgenomen dat over minimaal 5.000 m² grond

naast het woonperceel of in de directe omgeving van het woonperceel kan worden beschikt. Deze gronden worden gebruikt voor het weiden van vee en/of telen van gewassen. Tevens moet de noodzaak van de uitbreiding van de oppervlakte in redelijkheid zijn aangetoond.

Toetsing

Het te slopen oppervlakte is in 2010 op ambtelijk niveau vastgesteld op 1.158 m². Deze oppervlakte is niet toegekend op basis van bouwvergunningen, maar op basis van luchtfoto's. Er is een schuur van 61 m² ten onrechte meegenomen bij de te slopen oppervlakte, omdat hier geen bouwvergunning van terug te vinden is. De terug te bouwen oppervlakte is toen in principe bepaald op 579 m².

Nu er een ander plan voorligt, is er opnieuw naar de te slopen vierkante meters gekeken. Hierbij is het uitgangspunt gehanteerd dat we ook met andere functieveranderingsverzoeken hanteren, namelijk dat wij de rechten van de bestaande woning en bijgebouw niet meerekenen. Het slopen en terug kunnen bouwen van deze gebouwen is een recht dat geldt op grond van het huidige bestemmingsplan. Daarom nemen we deze oppervlakte niet mee in de berekening van de te slopen oppervlakte en staat deze ook los van de 50% regeling.

Op basis van de vergunningen zou maximaal 933 m² aan bebouwing voor sloop in gebracht kunnen worden. Er mag dan 466,5 m² worden teruggebouwd en niet de in 2010 gehanteerde 579 m².

Terug te bouwen oppervlakte	466,5 m ²
Tweede woning	- 150 m ²
Totale bijgebouwen voor twee woningen	316,5 m ²
Bestaand recht	+ 100 m ²
Totaal	416,5 m²

Omdat er ook een recht bestaat voor een bijgebouw van 100 m² wordt de maximale invulling 416,5 m². De aanvrager heeft aangegeven dat ze graag twee bijgebouwen van in totaal 400 m² willen bouwen. Op basis van bovenstaande berekening kan daarmee worden ingestemd.

Conclusie

Onderhavig plan past binnen het functieveranderingsbeleid Regio Noord-Veluwe.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie 2025 (2009)

De raad van de gemeente Heerde heeft in juli 2009 de Visie gemeente Heerde 2025 vastgesteld. In deze visie geeft de raad in hoofdlijnen het beleid op zowel maatschappelijk als ruimtelijk gebied aan. De raad heeft in deze toekomstvisie aangegeven dat op basis daarvan een structuurvisie in de zin van de Wro moet worden opgesteld. Door het opstellen van een digitale structuurvisie wil Heerde de ruimtelijke basis scheppen voor de gewenste fysieke en maatschappelijke ontwikkelingen van de gemeente voor de komende 10 jaar.

Wonen

Uitgangspunten voor het wonen in 2025 zijn: behoud van identiteit, eenheid en schoonheid door doordachte nieuwbouw, renovatie en inbreiding met aandacht voor en behoud van de

aanwezige groene ruimtes. Dit kan zich uiten in landschappelijk wonen en woon-zorg combinaties. Het faciliteren van een grotere variëteit aan leefstijlen en woonwensen zal de differentiatie in bewoners met een specifieke aandacht voor doorstroming en woningen voor jongeren en starters stimuleren.

Voor onderhavig plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarmee de aanwezige kwaliteiten van de omgeving bewaard blijven en versterkt worden.

Conclusie

Onderhavig plan past binnen het beleid van de Toekomstvisie 2025.

3.4.2 Landschapsonwikkelingsplan (2009)

Het landschapsonwikkelingsplan (LOP) en bijbehorend uitvoeringsprogramma is samen met de gemeenten Epe en Voorst opgesteld. Het doel van de gemeente met het LOP is:

- de autonome ontwikkeling van het landschap sturen op behoud en op ontwikkeling van landschappelijke samenhang. Daarnaast wordt ontstening van het buitengebied gestimuleerd en karakteristieke kenmerken van het landschap ontwikkeld.
- bij alle veranderingsprojecten het landschapsbelang in te brengen in de planprocessen.

Naast generieke beleidsuitspraken zijn per landschapseenheid en waardevol landschapselement uitgangspunten beschreven om het landschap te behouden en/of te versterken. Hierbij wordt rekening gehouden met bestaande plannen.

Het LOP vormt het toetsingskader voor de landschappelijke inpassing. Dit betekent dat de begrenzing van de opgenomen aanduidingen en het aantal aanduidingen wordt afgestemd op de benoemde landschapseenheden, de waardevolle open gebieden en waardevolle landschapselementen. Daarnaast wordt het stelsel voor de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, opgesteld conform de beleidsuitgangspunten voor de landschapseenheden, waardevolle open gebieden en waardevolle landschapselementen. Daarbij is het wel de bedoeling dat regulier agrarisch beheer kan worden voortgezet.

Conclusie

De aanwezige landschappelijke kwaliteiten en karakteristieke kenmerken mogen niet worden aangetast. In de paragrafen 2.2 en 2.3 is de toekomstige situatie van het plangebied reeds uiteengezet en aangegeven op welke manier het geheel landschappelijk wordt ingepast in de omgeving, zodat de kernkwaliteiten behouden blijven. Het plan past derhalve binnen het Landschapsonwikkelingsplan.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de planologische en milieutechnische randvoorwaarden. De ontwikkeling wordt getoetst op haalbaarheid ten aanzien van de verschillende randvoorwaarden, zoals archeologie, flora & fauna en geluid.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Sinds 2007 is in Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht, die de volledige implementatie van het Verdrag van Malta (1992) in de Monumentenwet (1988) betekent. Op basis van de Wet op de archeologische Monumentenzorg is de overheid verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen ook de archeologische (verwachtings)waarden bij de planvorming te betrekken.

Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor bouwwerken groter dan 100 m² en tevens dieper dan 40 cm onder het bestaande maaiveld dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Aangezien deze grenzen worden overschreden in verband met de bouw van de nieuwe woning en de bijgebouwen, is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Behalve een waardevol bodemarchief kan er ook sprake zijn monumentale bebouwing. Het kan daarbij gaan om rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Rijksmonumenten zijn beschermd op basis van de Monumentenwet (1988). Gemeentelijke monumenten zijn beschermd op basis van de gemeentelijke monumentenverordening. Een vertaling van deze regelgeving in het bestemmingsplan zou dan ook dubbelop zijn. Overigens zijn in het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

4.2.2 Cultuurhistorie

De modernisering van de monumentenzorg (MOMO) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan.

In het plangebied komen geen cultuurhistorische waarden of karakteristieke bouwwerken voor. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.3 Bodem

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Wanneer een toekomstige functie mogelijk wordt belemmerd door de bodemkwaliteit (denk bijvoorbeeld aan een groentetuin op een voormalige vuilstortplaats), zal een verkennend bodemonderzoek moeten aantonen of dit daadwerkelijk het geval is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het daarom van belang om te kijken of de toekomstige functie van het gebied niet in strijd is met de kwaliteit van de bodem.

In juni 2013 is een verkennend bodemonderzoek voor onderhavige locatie uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek is hierna weergegeven. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2.

Onderzoek

Toetsing van de onderzoekshypothese

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de hypothese, dat er wordt uitgegaan van een onverdachte locatie aangenomen voor de grond en verworpen voor het grondwater.

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.

Aanbeveling

Volgens het toetsingskader uit de circulaire bodemsanering 2012, gedateerd van 3 april 2012, behoeft op de betreffende locatie geen nader onderzoek plaats te vinden, aangezien geen van de onderzochte parameters zich boven het toegestane gemiddelde bevindt.

Hergebruik van eventueel bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond op het eigen terrein is zondermeer toegestaan.

Indien er grond van het perceel wordt afgevoerd, heeft de gemeente Heerde een bodemkwaliteitskaart met achtergrondconcentraties van de meest voorkomende stoffen. Dit houdt in dat binnen gebieden met dezelfde achtergrondconcentraties, grond vrij mag worden hergebruikt als bodem.

Beoordeling bodemonderzoek

Uit de onderzoekresultaten blijkt dat in het grondwater een lichte verontreiniging met barium aanwezig is. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen aanwezig met betrekking tot de herziening van het bestemmingsplan. Wel wordt geadviseerd eventueel ter plaatse opgepompt grondwater niet voor consumptieve doeleinden te gebruiken. Bij grondverzet vrijkomende grond kan zonder beperking op het onderzochte perceel worden hergebruikt. Bij grondafvoer moet overleg plaatsvinden met de gemeente.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.4 Water

Algemeen

De watertoets houdt in dat vroegtijdig in het planvormingsproces rekening moet worden gehouden met de waterhuishouding. Sinds 2003 bestaat de wettelijke verplichting om de watertoets bij ruimtelijke plannen en besluiten te betrekken. Daarom moet in een vroegtijdig

stadium van de planvorming overleg plaatsvinden met de waterbeheerder. In een dergelijk overleg wordt stilgestaan bij de consequenties van het nieuwe ruimtelijke plan ten aanzien van de waterhuishouding en mogelijk te nemen waterhuishoudkundige maatregelen. De watertoets is in de toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen in de vorm van de waterparagraaf.

Locatiespecifiek

Met de ontwikkeling vindt de herbouw van de bestaande voormalige bedrijfswoning en bijgebouw plaats en tevens wordt een nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd. Er vindt geen significante toename (meer dan 2.500 m²) van verharding plaats, waardoor compensatie niet nodig is.

Om verontreiniging van bodem, grond en oppervlaktewater zoveel mogelijk te voorkomen, wordt de toepassing van uitlogende bouwmaterialen (zoals koper, lood of zink) tot een minimum beperkt. In het kader van de verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt hieraan de nodige aandacht besteed.

De woningen worden aangesloten op de bestaande riolering in het plangebied.

De waterbeheerder van het plangebied is het waterschap Vallei en Veluwe. Aangezien onderhavig plan binnen de categorie "postzegelplannen" valt, hoeft dit plan niet apart aan de waterbeheerder worden voorgelegd in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het aspect water, zoals verwoord in deze waterparagraaf, vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.5 Flora en fauna

Algemeen

In Nederland wordt de natuur beschermd op basis van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De volgende natuurgebieden kunnen van invloed zijn op het project:

- Natura 2000;
- Beschermde natuurmonumenten;
- Ecologische hoofdstructuur.

Voor onderhavig plan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3. In het onderzoek wordt ten aanzien van gebiedsbescherming het hierna volgende vermeld.

Aangezien de onderzoekslocatie niet is gelegen in of grenst aan een onderdeel dat behoort tot de EHS, is aantasting niet aan de orde. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden, zoals het Natura 2000-gebied Uiterwaarden van de IJssel is, gelet op afstand tot de onderzoekslocatie en de aard van de ingreep niet aan de orde.

Soortbescherming

De Flora- en faunawet beschermt een groot aantal in het wild levende planten- en diersoorten, ook buiten beschermde natuurgebieden. De wet verbiedt een aantal handelingen die kunnen leiden tot schade aan (populaties of individuen van) beschermde soorten (algemene verbodsbepalingen).

Wanneer het bestemmingsplan handelingen mogelijk maakt die beschermde planten en

dieren kunnen bedreigen, is het verplicht om vooraf te toetsen of deze plannen kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dit het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, indien dit niet mogelijk is dienen de gevolgen voor beschermde soorten zoveel mogelijk beperkt te worden.

In de uitgevoerde quickscan flora en fauna is de volgende tabel opgenomen, met een overzicht van de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag (*)	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek vleermuizen april t/m september
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	nee	nee	nee	-
Amfibieën		nee	nee	nee	nee	-
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
<hr/>						
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Vergunning-plicht	
Natura 2000		nee	nee	nee	nee	-
EHS		nee	nee	nee	nee	-

* Ontheffingen van verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen of broedvogels worden alleen nog verleend op basis van een wettelijk belang uit de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn. Ruimtelijke ontwikkeling valt niet onder een dergelijk belang. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten blijven. De maatregelen, vastgelegd in een activiteitenplan kunnen vooraf door Dienst Regelingen ter goedkeuring worden voorgelegd, middels een ontheffingsaanvraag. Deze aanvraag wordt alleen in behandeling genomen als er een volledig onderzoek is uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat nog een aanvullend vleermuizenonderzoek moet worden uitgevoerd.

PM vleermuizenonderzoek

4.6 Geluid

Algemeen

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt een onderscheid gemaakt tussen geluidsgevoelige en overige objecten. In de wet worden de volgende objecten geluidsgevoelig genoemd en daarom beschermd:

- m. woningen;
- m. andere geluidsgevoelige gebouwen (op basis van artikel 1.2 Besluit geluidhinder: onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven);
- m. geluidsgevoelige terreinen (op basis van artikel 1.2 Besluit geluidhinder: woonwagendplaatsen en ligplaatsen voor woonschepen).

Wanneer een bestemmingsplan het gebruik van geluidgevoelige objecten mogelijk maakt, dient te worden getoetst aan de Wgh. Bij de toetsing of een object al dan niet wordt beschermd kan in eerste instantie worden aangesloten bij de voorgenoemde objecten van de Wgh.

Op basis van de Wgh zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorweg of geluidgezoneerd industrieterrein aanwezig. Er is slechts sprake van wegverkeerslawaai als gevolg van de Stokveldseweg, de Kanaaldijk en de Oenerweg. In de huidige situatie is er reeds sprake van een woonbestemming, waarbij het hoofdgebouw geldt als een geluidgevoelig object. Er wordt echter een nieuw geluidgevoelig object opgericht, binnen de bestaande schaal waarmee er een nieuwe geluidgevoelig object wordt toegevoegd. Daarom is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de nieuwe woning.

4.7 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer. Hierin is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009, zijn deze grenzen verruimd. Doordat het NSL in werking is getreden, draagt op grond van het Besluit niet in betekenende mate een project niet bij zolang de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt van de grenswaarde. De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouwlocaties geldt dat voor maximaal 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden.

Bij onderhavig bestemmingsplan is sprake van de realisatie van één extra woning op het bestaande erf. Het aantal verkeersbewegingen in het plangebied neemt daardoor dusdanig weinig toe, dat geconcludeerd mag worden dat er ook geen significante aantasting van de luchtkwaliteit zal plaatsvinden.

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

4.8 Externe veiligheid

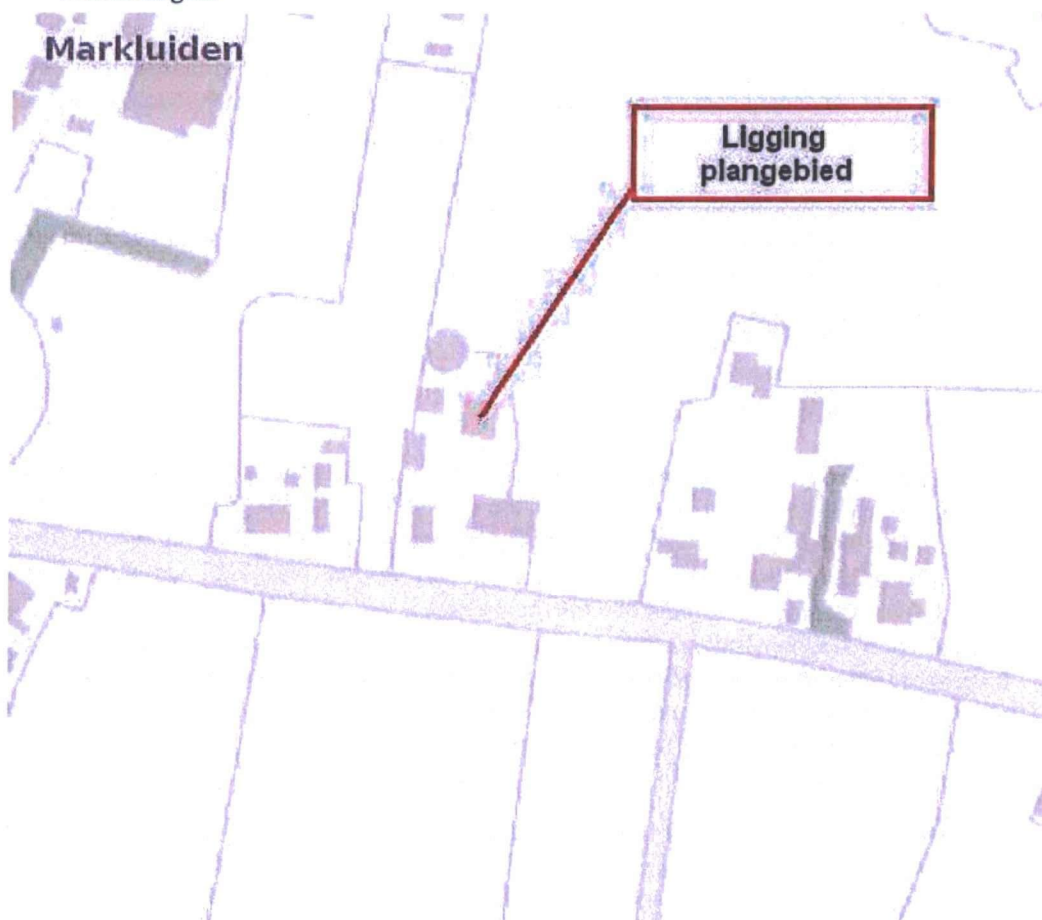
Algemeen

In 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen (zoals woningen) in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen

worden geproduceerd en/of opgeslagen.

In het kader van externe veiligheid worden in hoofdzaak drie mogelijke risicobronnen onderscheiden:

- inrichtingen;
- transportroutes;
- buisleidingen.



Afbeelding - Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

Inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die op basis van het BEVI een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Transportroutes

Het plangebied is niet gelegen binnen een risicocontour van een transportroute.

Buisleidingen

Het plangebied is niet gelegen binnen een risicocontour van een transportleiding.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het voorgenomen plan.

4.9 Milieuhinder bedrijvigheid

Agrarische bedrijven

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder. De ruimtelijke plannen waarvoor de omgekeerde werking moet worden beoordeeld, zijn met name bestemmingsplannen waarin locaties voor woningbouw, zoals een woonwijk of een Ruimte voor ruimte-woning, of recreatie en toerisme worden vastgelegd.

Er zijn geen agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied, die ruimtelijk een knelpunt vormen. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bevindt zich op het perceel Oenerweg 38 op een afstand van circa 102 meter afstand ten noordoosten van het plangebied. Aangezien de woonbestemming van het plangebied middels onderhavig plan wordt verkleind, neemt de afstand tot aan dit agrarische bedrijf alleen maar toe. Tevens zijn er in de directe omgeving meerdere woningen aanwezig, die dichterbij het agrarische bedrijf liggen. Er vindt derhalve geen beperking van de rechten van het agrarische bedrijf plaats.

Niet-agrarische bedrijven

Ten aanzien van de milieuzonering rond in het plan voorkomende bedrijfsactiviteiten is aangesloten bij de publicatie Bedrijven en Milieuzonering 2009 van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). Hierbij gaat het om de in deze publicatie opgenomen categorisering van bedrijfstypen en de daarbij behorende richtafstanden ten opzichte van woonbebouwing (uitgaande van een rustige woonwijk of een rustig buitengebied).

Er zijn geen niet-agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied, die ruimtelijk een knelpunt vormen. Het dichtstbijzijnde bedrijf is gevestigd aan de Kanaaldijk 4, ten noordwesten van het plangebied. Het betreft een agrarisch hulpbedrijf. De afstand bedraagt circa 75 meter. Voor dergelijke bedrijven geldt maximaal een milieucategorie van 3.1. De aan te houden afstand hiervoor bedraagt 50 meter ten aanzien van het aspect geluid. Aangezien de afstand vanaf het plangebied reeds meer dan 50 meter bedraagt, voor dit bedrijf geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden uit de publicatie Bedrijven en Milieuzonering 2009 of een nieuwere variant daarvan, indien deze te zijner tijd beschikbaar is.

Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

Het plangebied is bereikbaar via de Stokveldseweg. Aangezien het een bestaand erg betreft, is er reeds een in-/uitrit aanwezig. Deze weg staat in directe verbinding met de Oenerweg en de Kanaaldijk. De Oenerweg staat, via de Eperweg in directe verbinding met de rijksweg A50. Ook de Kanaaldijk staat ten zuiden van het plangebied (indirect) in verbinding met de A50. De locatie is op deze manier goed ontsloten.

Parkeren vindt in de nieuwe situatie plaats op eigen erf, net zoals dat ook in de huidige situatie plaatsvindt. Daarbij is er in de nieuwe situatie tevens genoeg ruimte om bezoekers op eigen erf op te vangen.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Regels

De regels vormen samen met de verbeelding het juridisch deel van het bestemmingsplan. Zowel verbeelding als regels voldoen aan de geldende landelijke standaarden voor de uitwisseling en vergelijkbaarheid van digitale bestemmingsplannen (IMRO2012 en SVBP2012). De regels zijn voor wat betreft de juridische regelingen aangesloten op het bestemmingsplan "Buitengebied West" en het bestemmingsplan "Correctieve herziening Buitengebied West".

Aanvullend is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee de aanleg en instandhouding conform het opgestelde inrichtingsplan is vastgelegd. Op deze manier leidt het plan niet tot aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en de omgeving.

5.2 Verbeelding

Het plangebied is getekend op 1 gekleurde plankaart, schaal 1 : 1000. De verbeelding is IMRO-gecodeerd getekend en heeft het ID-nummer NL.IMRO.0246.807BUWHStokvweg3-on01, conform IMRO2012.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het concept ontwerp-bestemmingsplan wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegestuurd aan de verschillende overlegpartners. Voor zover eventuele reacties van de vooroverlegpartners daartoe aanleiding geven, wordt het plan aangepast, zodat de verschillende belangen niet worden geschaad.

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar maken. Een en ander wordt voorafgaand aan de terinzagelegging op de voorgeschreven wijze gepubliceerd.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het uitvoeren van het plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Het plan is een particulier initiatief en de afspraken hieromtrent zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Het plan wordt met privaat geld gefinancierd en dus komen eventuele financiële gevolgen die ontstaan door de ontwikkeling van het plangebied voor rekening van de initiatiefnemer en niet voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee aangetoond.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Quicksan flora en fauna

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan:

het bestemmingsplan Stokveldseweg 3 met identificatienummer NL.IMRO.0246.807BUWHStokvweg3-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 figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan-huis-gebonden-beroep:

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

1.6 aan-huis-gebonden-bedrijf:

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

1.7 ander-bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.8 ander-werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.9 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;

1.10 bebouwing:

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

1.11 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.

1.12 beginsel van bebouwingsconcentratie:

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

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

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

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak; in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet worden gewoond;

1.17 bijwoning:

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

1.18 bouwen:

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

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

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 bouwvlak:

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

1.22 bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.23 cultuurhistorische waarde:

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

1.24 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.25 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;

1.26 gebouw:

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

1.27 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.28 horecabedrijf:

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

1.29 huishouden:

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

1.30 inwoning:

het bewonen van een woning door één zelfstandig en één onzelfstandig huishouden;

1.31 kampeermiddel:

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

1.32 kleinschalig kamperen:

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

1.33 landschappelijke waarde:

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

1.34 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.

1.35 natuurlijke waarde:

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

1.36 nevenactiviteit:

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

1.37 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;

1.38 onderkomens:

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

1.39 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;

1.40 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.41 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;

1.42 permanente bewoning:

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

1.43 prostitutie:

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

1.44 recreatieve bewoning:

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

1.45 rustpunt:

een rustpunt zoals bekend en aangemeld bij de stichting rustpunt;

1.46 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;

1.47 standplaats:

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

1.48 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;

1.49 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;

1.50 woonhuis:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de breedte van een gebouw:

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

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 - a. intensieve veehouderij niet is toegestaan;
 - b. gebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf niet zijn toegestaan;
2. het behoud, bescherming, ontwikkeling en/of herstel van de voorkomende danwel aan het gebied eigen landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden;
3. de instandhouding en ondergeschikte aanpassing van bestaande openbare wegen, paden (inclusief kabels en leidingen) en infrastructurele voorzieningen en de aanleg van infrastructurele voorzieningen;
4. 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;
5. extensief recreatief medegebruik;
6. agrarisch beheer van gronden;
7. met daarbij behorende andere bouwwerken en voorzieningen - niet zijnde windturbines - andere werken, tuinen, erven en agrarische gronden.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming, niet zijnde voersilo's, (kunst-)mestsilo's, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilo's.

3.2.1 Andere-bouwwerken

Voor andere-bouwwerken geldt dat:

1. de bouwhoogte van andere-bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen, indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van de hoofdgebouwen aan de Stokveldseweg 3 en 3a, of het verlengde daarvan, worden opgericht;
2. de bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, niet meer dan 1,50 m mag bedragen;
3. de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken niet meer dan 2 m mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

Artikel 13 (Nadere eisen) is van toepassing.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 8 Algemene gebruiksregels, wordt in ieder geval gerekend:

1. het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;

2. het met machines spuiten van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten, op gronden die zijn gelegen:
 - a. op minder dan 50 m afstand van enige woning;
 - b. op minder dan 15 m afstand van beken en sprengen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Bevoegdheid

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

1. 3.4.1 onder 2, 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 afscherpende maatregelen- vooraf vaststaat dat er geen wezenlijke nadelige gevolgen ontstaan voor die woningen.

3.5.2 Afwegingskader

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

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

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

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijzigen naar Verkeer - Categorie 3 en Verkeer - Categorie 4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Verkeer - Categorie 3' of 'Verkeer - Categorie 4', ten behoeve van ondergeschikte aanpassingen van de betreffende weg, zoals incidentele verbeteringen of passagemogelijkheden.

3.7.2 Afwegingskader wijziging

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in artikel 10 (Algemene wijzigingsregels).

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. het wonen in woonhuizen;
1. een aan-huis-gebonden beroep;
1. rustpunten ten behoeve van dagrecreanten;
1. agrarische hobbybedrijven;
1. bestaande legaal aanwezige woonsituaties;

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

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie en met inachtneming van het bepaalde in Artikel 7 Algemene bouwregels.

4.2.2 Hoofdgebouwen in casu woonhuizen

Voor hoofdgebouwen in casu woonhuizen gelden de volgende bepalingen:

1. per bestemmingsvlak mogen niet meer vrijstaande woonhuizen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' is aangegeven;
2. een woonhuis wordt vrijstaand gebouwd, tenzij anders is aangegeven;
3. 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;
4. de breedte van een woonhuis mag niet minder dan 6 m bedragen;
5. de oppervlakte van een woonhuis mag niet meer dan 150 m² bedragen inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, 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;
6. de goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
7. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
8. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen.
9. de voorgevel van een woonhuis mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn'.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken de volgende bepalingen gelden:

1. de goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
2. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 200 m²;

3. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 1 m bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand indien die minder bedraagt;
4. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen.

4.2.4 Andere-bouwwerken

Voor andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

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

4.3 Nadere eisen

Artikel 13 (Nadere eisen) is van toepassing.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Bevoegdheid

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

1. 4.2.2 onder 3 ten behoeve van het verplaatsen van het hoofdgebouw binnen het bestemmingsvlak;
2. 4.2.3 onder 3 voor wat betreft het bouwen achter de voorgevel, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 7.1 Bebouwingsgrenzen in acht wordt genomen;
3. 4.2.3 onder 4 en een afwijkende dakhelling toestaan.

4.4.2 Afwegingskader

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

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 8 Algemene gebruiksregels, wordt in ieder geval gerekend:

1. het gebruik van gronden en opstallen voor een (aan huis gebonden) bedrijf;
2. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor doeleinden van zelfstandige bewoning;
3. het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen.

4.5.2 Voorwaardelijke verplichting

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen, conform het in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, onder de voorwaarde dat binnen 24 maanden na inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de

landschapsmaatregelen, conform het in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Bevoegdheid

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

1. 4.5.1 onder 1, ten behoeve van aan huis gebonden bedrijven als genoemd in categorie 1 van Bijlage 2 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:
 - a. ten hoogste 50 m², waarbij zowel de woning als de vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt aangewend voor aan huis gebonden bedrijven;
 - b. geen sprake mag zijn van een onevenredig nadelige uitstraling op de woonomgeving, waaronder in elk geval begrepen een onevenredig zware belasting van de verkeersafwikkeling en de parkeercapaciteit;
 - c. parkeren plaats dient te vinden op eigen terrein;
 - d. activiteiten respectievelijk inrichtingen waarvoor op grond van de Wet milieubeheer een vergunning is vereist, niet zijn toegestaan;
 - e. uitsluitend eigenaar/ gebruiker van de woning de bedrijfsmatige activiteiten mag uitoefenen;
 - f. detailhandel uitsluitend in zelf geproduceerde producten is toegestaan.

4.6.2 Afwegingskader

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

Artikel 5 Waarde - Hoge archeologische verwachting

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

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

1. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen van een bouwwerk groter dan 100 m², dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
2. in afwijking van het gestelde onder 1 hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder 1 te overleggen, indien één van de volgende situaties van toepassing is:
 - a. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder een bestaande ondergrondse kelder), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut (met uitzondering van nieuwe kelders);
 - b. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5m uit de bestaande fundering, met behoud van bestaande funderingen;
 - c. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,4m onder het bestaande maaiveld;
 - d. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
3. Indien het onder 1 genoemde rapport of de beschikbare informatie als bedoeld in 2 onder d daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.
4. indien uit het onder 1 genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in 2 onder d of uit het vervolgonderzoek bedoeld in 3 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;

- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

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

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

1. De dubbelbestemming Waarde - Hoge archeologische verwachting 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 wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
2. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische monumenten' op te nemen, indien uit nader onderzoek blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Bebouwingsgrenzen

7.1.1 Afstand van wegen

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen dienen, wanneer gebouwen worden gebouwd op gronden grenzend aan de bestemmingen 'Verkeer - Categorie 1', 'Verkeer - Categorie 2', 'Verkeer - Categorie 3' en 'Verkeer - Categorie 4', volgende afstanden uit de as van de wegen in acht te worden genomen, met dien verstande dat indien ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan een kleinere afstand aanwezig is, deze gehandhaafd mag blijven:

Bestemming / type weg	Afstand uit de wegas (m)
Verkeer - Categorie 1	100
Verkeer - Categorie 3	30
Verkeer - Categorie 4	20
Overige Wegen	15

7.1.2 Omgevingsvergunning

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

7.1.3 Afwegingskader

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

7.2 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.

7.3 Landschappelijke waarden

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

aanduiding	landschaps- en natuurwaarden
'dekzandruggen en oude bouwlanden'	<ul style="list-style-type: none"> - Kleinschalig halfopen landschap - Reliëf van bolle akkers / enken - Enken open houden, randen markeren met beplanting - Aanplant langs wegen en paden - Erfbeplanting, bosjes en houtwallen

7.4 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:

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

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

8.2 Bed & Breakfast

8.2.1 Toegestaan gebruik

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

8.2.2 Afwijken van toegestaan gebruik

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

8.3 Paardenbakken

8.3.1 Toegestaan gebruik

Met betrekking tot paardenbakken gelden de volgende bepalingen:

1. bij iedere woning en bedrijfswoning is één paardenbak toegestaan, mits rond de woning minimaal 5000 m² agrarische grond aantoonbaar duurzaam in gebruik is;
2. het aantal paardenbakken voor bedrijfsmatig gebruik is onbeperkt;
3. 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;
4. de afstand van de rand van de paardenbak tot een woning van derden mag niet minder bedragen dan 50 m;
5. de paardenbak moet achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning of bedrijfswoning worden gesitueerd;
6. de inwendige maatvoering van een paardenbak bedraagt maximaal 20 bij 40 m; de maatvoering voor paardenbakken voor bedrijfsmatig gebruik is onbeperkt;
7. lichtmasten zijn niet toegestaan;
8. de bouwhoogte van de omheining mag niet meer dan 1,70 m bedragen;
9. de paardenbak dient landschappelijk ingepast te worden;
10. 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.

8.3.2 Afwijken van toegestaan gebruik

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

1. sublid 8.3.1 onder 3, en toestaan dat de bedoelde afstand niet meer bedraagt dan 60 m;
2. sublid 8.3.1 onder 4, en toestaan dat de bedoelde afstand niet minder bedraagt dan 25 m.
3. sublid 8.3.1 onder 6, en toestaan dat de inwendige maatvoering:
 - a. maximaal 20 bij 60 m bedraagt, mits is aangetoond dat dit noodzakelijk is in verband met een hoger spring of dressuur niveau (Z-dressuur);
 - b. maximaal 30 bij 60 m bedraagt, mits is aangetoond dat dit noodzakelijk is in verband met wedstrijdrenners;
4. sublid 8.3.1 onder 7, en toestaan dat vanaf 100 m van Natura 2000-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 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van:

1. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages, met uitzondering van oppervlakte- en inhoudsmaten, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
2. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
3. de bestemmingsbepalingen met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
4. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de bouwhoogte van de andere-bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
5. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat wordt gebouwd voor nutsvoorzieningen tot een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 25 m²;
6. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en schotelantennes, indien de oppervlakte van de vergroting van de verhoging niet meer bedraagt dan 1 m², met dien verstande dat de oppervlakte van de vergroting ten behoeve van een liftkoker niet meer bedraagt dan 4 m², tot een extra hoogte van 3 m;
7. het voorschrift dat gebouwd moet worden overeenkomstig het beginsel van bebouwingsconcentratie, voorzover dat noodzakelijk is vanuit het oogpunt van veiligheid en medische noodzaak.

9.2 Inwoning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 1.49 (woning) voor het huisvesten van meerdere huishoudens in één woning ten behoeve van inwoning waarbij de volgende voorwaarden gelden:

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

9.3 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 1.49 (woning) voor het huisvesten van meerdere huishoudens in één woning ten behoeve van mantelzorg waarbij de volgende voorwaarden gelden:

1. de mantelzorg dient gerealiseerd te worden binnen de bestaande woning;
2. de ruimten voor mantelzorg dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbewoning;

3. de mantelzorg wordt beperkt tot 30% van het netto vloeroppervlak van de bestaande woning met een maximum van 60 m²;
4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden.

9.4 Mantelzorg in vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 1.16 (bijbehorend bouwwerk) voor het wonen ten behoeve van mantelzorg in een vrijstaande bijbehorende bouwwerken, mits is aangetoond dat mantelzorg in de bestaande woning redelijkerwijs niet mogelijk is, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

1. bijwoning dient te geschieden in een vrijstaand bijbehorende bouwwerk dat binnen de bestaande bouwmogelijkheden past;
2. bijwoning eindigt wanneer de mantelzorg eindigt;
3. binnen 1 jaar na beëindiging van de mantelzorg wordt het teruggebracht in de oorspronkelijke situatie danwel een situatie die voor wat betreft het gebruik en bouwregels voldoet aan het geldende bestemmingplan;
4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de ingeding zijnde belangen waaronder die van omwonenden;
5. er dient gebruik te worden gemaakt van één inrit;
6. er dient sprake te zijn van gemeenschappelijk nutsvoorzieningen;
7. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. woonsituatie;
 - c. milieusituatie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzend gronden;
 - f. de sociale veiligheid.

9.5 Kleinschalige kampeerterreinen

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

1. het aantal standplaatsen ten hoogste 25 mag bedragen;
2. het terrein voor kleinschalig kamperen dient te zijn gelegen binnen het bouwvlak, indien dit binnen de betreffende bestemming is opgenomen, en met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie;
3. de landschappelijke inpassing is aangetoond door een landschappelijk inpassingsplan;
4. de hoofdverschijningsvorm van het perceel of het pand niet onevenredig wordt aangetast;
5. de voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen worden ondergebracht in de bestaande bebouwing tot een oppervlakte van 100 m²;
6. de oppervlakte van het perceel ten behoeve van het kleinschalig kamperen ten minste 0,5 hectare bedraagt;
7. de onderlinge afstand tussen terreinen voor kleinschalig kamperen ten minste 500 m bedraagt;
8. het kleinschalige kampeerterrein de cultuurhistorische waarden of de bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse moet versterken.

9.6 Afwegingskader

9.6.1 Afwegingskader

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

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

9.6.2 Weigering

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 9.6.1 onder 1, 2, 7 en 8 onevenredig worden geschaad en/of de 9.6.1 onder 3, 4 en 5 genoemde uitvoerbaarheid/ inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de 9.6.1 onder 6 genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

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

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemene wijzigingen

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

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

10.2 Afwegingskader wijziging

10.2.1 Afwegingskader

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

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

10.2.2 Weigering

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 10.2.1 onder 1, 2, 7 en 8 onevenredig worden geschaad en/of de 10.2.1 onder 3, 4 en 5 genoemde uitvoerbaarheid/ inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de 10.2.1 onder 6 genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de wijzigingsbevoegdheid 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 11 Algemene procedureregels

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

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

Artikel 12 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

12.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 12.3.1, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

waarden/bestemmingen/aanduidingen	werken en werkzaamheden*							
	a	b	c	d	e	f	g	h
'dekzandruggen en oude bouwlanden' ²⁾		+	+	+	+	+	+	
* de onderstaande letters worden hierna verklaard; in de tabel is: + = vergunning vereist ²⁾ uitsluitend waar de aanduiding ligt over de bestemming: Agrarisch								
a	aanleggen en verharderen 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							
d	aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, het ingraven of indrijven van voorwerpen dieper dan 3 m							
e	diepploegen, zijnde het extra diep - meer dan circa 0,4 m - 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							
g	Het vellen of rooien van bomen, houtsingels of houtwallen							
h	Drainage en onderbemaling							

12.2 Vergunningplicht archeologie

Behoudens het bepaalde in lid 12.3.2, 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:

		<i>werken en werkzaamheden*</i>							
	waarden/bestemmingen/aanduidingen	a	b	c	d	e	f		
5	Waarde - Hoge archeologische verwachting	+	+	+	+	+	+		
* de onderstaande letters worden hierna verklaard; in de tabel is: + = vergunning vereist									
a	aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen								
b	verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden								
c	aanleggen en dempen van watergangen en poelen								
d	aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen (nutsvoorzieningen) breder dan 80 cm en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur								
e	diepploegen, zijnde het extra diep - meer dan circa 0,4 m onder het maaiveld - omploegen, het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering								
f	bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters								

12.3 Uitzonderingen vergunningplicht

12.3.1 Algemeen

Het in lid 12.2 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

4. werken en werkzaamheden in het kader van het normale (agraris) beheer, onderhoud en exploitatie;
4. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
4. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
4. werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 12.2, bij b, voorzover het betreft het aanleggen van poelen;
4. werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 12.2, bij d, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning is vereist voor bouwen;
4. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
4. graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

12.3.2 Archeologie

Het in lid 12.2 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

4. 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;
4. werken en werkzaamheden waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
4. werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 12.2 bij d, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning is vereist voor bouwen;
4. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
4. 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;
4. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,4m onder het bestaande maaiveld met een maximale oppervlakte van:
 - . 100 m² in geen gebied met een Waarde - Hoge archeologische verwachting;
 - . 1.000 m² in een gebied met een Waarde - Middelhoge archeologische verwachting;
 - . 10.000 m² in een gebied met een Waarde - Lage archeologische verwachting.

12.4 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 12.2, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

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

12.5 Rapportageplicht Archeologie

De onder lid 12.2 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

12.6 Deskundige advies archeologie

Indien het onder 12.5 genoemde rapport of de beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

Artikel 13 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

4. de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
 - . het beginsel van bebouwingsconcentratie;
 - . een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - . de landschappelijke inpassing;
 - . de verkeersveiligheid;
 - . de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - . de milieusituatie;
 - . het landschappelijk karakter van het gebied.
4. de plaats, de afmetingen en de nokrichting van de bebouwing ten behoeve van een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke situering (= bebouwings- en landschapsstructuur) van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het landschap en ter bescherming van de cultuurhistorische waarde;
4. de bouw van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ehs-natuur' met het oog op bescherming van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de ecologische hoofdstructuur.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

4. 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,
 - . gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - . 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.
4. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder 1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
4. Het bepaalde onder 1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

4. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
4. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder 1, 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.
4. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder 1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het bepaalde onder 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Stokveldseweg 3.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Inrichtingsplan

Bijlage 2 Lijst aan huis gebonden bedrijven

Deze bijlage is ontleend aan "Bedrijven en milieuzonering", Sdu Uitgevers bv, Den Haag (2009).

SBI- OMSCHRIJVING CODE	AFSTANDEN IN METERS				CATEGORIE	INDICES	
	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR		BODEM VERKEER	LUCHT
Tabel 1: Bedrijven							
851	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	1	1
1814	Grafische afwerking	0	0	10	0	1	1
182	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	1	1
952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	1	1
50, 51	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	1	2
5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	1	2
791	Reisorganisaties	0	0	10	0	1	1
952	Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	1	1
61	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	0	1	1
41, 68	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	1	1
62	Computerservice- en informatietechnologiebureau's e.d.	0	0	10	0	1	1
722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	1	1
63	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	1	2
82992	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	1	2
8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	1	2
8691, 8692	Consultatiebureaus	0	0	10	0	1	3
9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	1	1
9609	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	0	1	1



Anterieure exploitatieovereenkomst

Ondergetekenden:

de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Heerde, kantoorhoudende Marktstraat 1 te 8181 JE Heerde, hierbij op grond van het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevrouw drs. W.R.J.M. Pijnenburg-Adriaenssen, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Heerde tot het aangaan van deze overeenkomst, genomen in zijn vergadering van 5 maart 2013; de gemeente Heerde hierna te noemen: "Gemeente";

en

de heer H.J. Kool, Stokveldseweg 3, 8181 RS te Heerde hierna te noemen: "Realisator";

de Gemeente en de Realisator hierna tezamen ook te noemen: "Partijen";

in overweging nemende dat:

- de Realisator eigenaar is van de gronden aan de Stokveldseweg 3 te Heerde, kadastraal bekend gemeente Heerde, sectie P, nummer 1213;
- de Realisator voornemens is om op deze gronden een nieuwe woning met bijgebouwen te realiseren op basis van functieveradnering, hierna te noemen het Plan;
- de Realisator bij burgemeester en wethouders een aanvraag heeft ingediend om medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van deze gronden;
- burgemeester en wethouders bereid zijn deze medewerking te verlenen en derhalve namens de Gemeente deze overeenkomst wensen af te sluiten.

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Hoofdstuk I – Definities en doel

Artikel 1 – Definities

1. In deze overeenkomst zullen de volgende begrippen de navolgende betekenis hebben:

Bijlage 1: Inrichtingsplan

Bouwrijp maken:

Het op basis van een door de Gemeente goedgekeurd bestek aanleggen of doen aanleggen van de openbare wegen binnen het Plangebied, inclusief aansluitingen op bestaande wegen, het aanleggen of doen aanleggen van de benodigde riolerings-, gas-, water-, electriciteits-, CAI-, communicatie- en drainageleidingen en/of kabels inclusief de aansluitingen op bestaande voorzieningen, het voorzien van straatmeubilair en speelvoorzieningen en de oprichting van eventuele bergingsvijvers, gemalen, transformatorstations, gasverdeelstations en dergelijke; het aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen; het slopen van eventueel te verwijderen bebouwing en het afvoeren van materialen, het kappen en geheel verwijderen van bomen na verleende kapvergunning, het verwijderen van eventuele zich in de grond bevindende omstandigheden die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren; de aanleg van bermsloten en het overigens zorgdragen voor voldoende ontwatering; de aanleg van openbare straatverlichting; het plaatsen van brandkranen; de aanleg van openbaar groen en het plaatsen van straatnaamborden, artistieke, sierende en overige inrichtingselementen; de aanleg van

.....
.....

.....
.....

ondergrondse containers voor afvalinzameling; de aanleg van infiltratievoorzieningen voor regenwater;

Inrichtingsplan:

Het plan waarin de inrichting van het Plangebied is weergegeven en dat als basis dient voor het opstellen van het Ontwerpherziening;

Ontwerpherziening:

Het ontwerp met alle bijbehorende stukken dat aan het college zal worden voorgelegd;

Openbare ruimte:

Het gedeelte van de in het te realiseren project gelegen grond, dat te zijner tijd een openbaar karakter krijgt in de zin van de APV, met inbegrip van bermen, openbaar groen en eventuele bermsloten en speelvoorzieningen;

Plangebied:

Het gebied dat als zodanig is begrensd op het verkavelingsplan;

Planuitvoering:

Het bouw- en woonrijpmaken van het Plangebied;

Project:

Het totaal van werkzaamheden dat ten behoeve van de realisering van de planuitvoering wordt uitgevoerd;

Programma van eisen:

De omschrijving van de technische eisen en randvoorwaarden voor de realisatie van het project; hieronder wordt expliciet ook verstaan de inhoudelijke randvoorwaarden van het project, zoals bijvoorbeeld het woningbouwprogramma;

Woonrijp maken:

Het in definitieve vorm afwerken van de openbare ruimte, voor zover nodig opnieuw nadat de bebouwing is voltooid (eventueel gefaseerd).

2. De Bijlagen bij deze overeenkomst vormen een integraal onderdeel van deze overeenkomst.
3. Bij strijdigheid tussen het bepaalde in de overeenkomst en het bepaalde in de Bijlagen prevaleert het bepaalde in de overeenkomst.
4. Kopteksten en nummering van (onderdelen van) de artikelen zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen naar (onderdelen van) artikelen te vergemakkelijken en zullen de uitleg van de betreffende (onderdelen van de) artikelen niet beïnvloeden.

Artikel 2 – Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de tussen Partijen gemaakte afspraken om te komen tot het in exploitatie brengen van het Plangebied.

Hoofdstuk II – Verplichtingen van de Gemeente

Artikel 3 – Ontwerpherziening.

1. De Gemeente zal zich binnen haar vermogen en met de door haar te betrachten zorgvuldigheid ten opzichte van derden inspannen om een Ontwerpherziening in procedure te brengen en te bevorderen dat het Ontwerpherziening op voortvarende wijze de procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn vigerend wordt.
2. De Gemeente zal zich binnen haar vermogen en met de door haar te betrachten zorgvuldigheid inspannen voor het zo spoedig mogelijk afwickelen van aanvragen van de Realisator voor de in het kader van de ontwikkeling van het Plangebied benodigde vergunningen en / of ontheffingen, vrijstellingen en / of verklaringen en / of goedkeuringen en / of toestemmingen.
3. De Gemeente geeft de beleidsgarantie af dat zij de ontwikkeling van het Plangebied zal blijven bevorderen.
4. Indien nodig zal de Gemeente bevorderen dat andere van hogere en / of andere overheden benodigde besluiten worden verkregen.
5. De Gemeente zal in het kader van haar hiervoor bedoelde inspanningsverplichtingen ten aanzien van de door haar te nemen of genomen benodigde besluiten de Realisator onverwijld in kennis stellen nadat de Gemeente is gebleken:
 - van zienswijzen, bezwaar- en / of beroepschriften, dan wel andere rechtsmaatregelen van derden;
 - dat andere van hogere en / of andere overheden benodigde besluiten niet of niet-tijdig zijn of zullen worden genomen;
 - dat sprake is van andere omstandigheden waardoor van de ten behoeve van het in exploitatie brengen van het Plangebied verleende vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, verklaringen, goedkeuringen en / of toestemmingen van overheidswege niet of niet-tijdig gebruik zal kunnen worden gemaakt.

Artikel 4 – Overige verplichtingen

1. De Gemeente verplicht zich in het kader van de ontwikkeling van het Plangebied de volgende taken uit te voeren:
 - stedenbouwkundige advisering:
 - planologische wijziging;
 - procedure;
 - overleg;
 - gemeentelijk projectmanagement:
 - coördinatie gemeentelijke taken;
 - opstellen contract.

Hoofdstuk III – Verplichtingen van de Realisator

Artikel 5 – Aanvraag vergunningen e.d.

1. De Realisator is verplicht om tijdig een aanvraag in te dienen voor alle in het kader van de ontwikkeling van het Plangebied benodigde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, verklaringen, goedkeuringen en / of toestemmingen.
2. De Realisator is verplicht om vóór aanvang van de herzieningsprocedure het inrichtingsplan, het bodemonderzoek (NEN 5740) en het quick scan verkennend natuuronderzoek ter goedkeuring aan de Gemeente te overleggen.

Artikel 6 – Bouw- en woonrijp maken

1. De Realisator verplicht zich om voor eigen rekening en risico het Plangebied bouw- en woonrijp te maken overeenkomstig het landschappelijke inrichtingsplan en het wijzigingsplan.

2. De Realisator verplicht zich om het hemelwaterafvoer binnen het plangebied te infiltreren.
3. De Realisator verplicht zich om in het kader van het bouw- en woonrijp maken op eigen kosten de volgende taken uit te voeren:
 - basisinformatie verstrekken;
 - alle onderzoeken die noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling van het Plangebied
4. De Realisator verplicht zich om bij de Gemeente in rekening gebrachte directe en indirecte kosten voor werkzaamheden voor openbare en nutsvoorzieningen die verband houden met het project, aan de Gemeente te vergoeden.

Artikel 7 – Tegemoetkoming planschade

1. De Realisator casu quo zijn rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel zal voor eigen rekening nemen de als gevolg van de onderhavige planologische wijziging door burgemeester en wethouders toe te kennen tegemoetkoming(en) in de planschade (inclusief wettelijke rente) als bedoeld in artikel 6.1 Wro.
2. De Gemeente zal de Realisator schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming planschade die voortvloeit uit onderhavige planologische wijziging. De Realisator zal door de Gemeente bij de behandeling van een dergelijke aanvraag betrokken worden op de wijze, zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Heerde 2008'.
3. De Realisator verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro (inclusief wettelijke rente) die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de onderhavige planologische wijziging,
4. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na de inwerkingtreding van een besluit tot vaststelling van een bedrag van planschade het betreffende bedrag schriftelijk aan de Realisator mededelen. Ter uitvoering van het in het vorige lid bepaalde verplicht de Realisator zich het betreffende bedrag binnen twee weken na verzending van deze mededeling over te maken op rekening van de gemeente Heerde bij de Bank Nederlandse Gemeenten te 's-Gravenhage, rekeningnummer 28.50.03.534, onder vermelding van "planschadekosten herziening Stokveldseweg 3 Heerde".
5. Indien na de bestuurlijke procedure onherroepelijk vaststaat dat het planschadebedrag lager is dan was meegedeeld, zal de Gemeente dit bedrag aan de Realisator restitueren, vermeerderd met een rente van 5,5 %. Blijkt het planschadebedrag hoger te zijn, dan dient Realisator de Gemeente dit bedrag te vergoeden vermeerderd met 5,5 % rente.
6. Indien het Project voor de Gemeente leidt tot de verplichting om planschade te vergoeden aan derden, zal de te betalen planschade door de Realisator vergoed worden aan de Gemeente, zoals bepaald in dit artikel. Als grondslag voor de verplichting daartoe wijzen Partijen aan:
 1. artikel 7 van deze overeenkomst;
 2. artikel 6.4a Wro (Wet ruimtelijke ordening), zoals deze geldt ten tijde van de ondertekening van deze overeenkomst.
 Deze verplichting wordt voor zover nodig aangegaan onder de opschortende voorwaarde van totstandkoming van laatstgenoemde overgangsrechtelijke aanpassing.
7. De Realisator neemt voor zijn rekening de kosten van de adviseur of adviescommissie als bedoeld in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Heerde 2008'.

Artikel 8 – Financiële bijdrage

1. De Realisator is verplicht om vóór aanvang van de herzieningsprocedure aan de Gemeente de volgende plankosten te voldoen:

• Bestemmingsplanherziening	€	12.000,-
• Beoordeling bodemonderzoek	€	160,-

2. De volgende van toepassing zijnde kosten zijn eveneens voor rekening van de Realisator en worden bij het bouwrijp maken in rekening gebracht bij de aanvrager op grond van doorberekende externe kosten (factuur);
 - o Eventuele kosten begeleiding regionaal archeoloog tijdens graafwerkzaamheden
3. De in dit artikel genoemde bijdrage(n) zijn exclusief (bouw)leges en overige leges.
4. Alle betalingen aan de Gemeente zullen geschieden door creditering van de rekening van de gemeente Heerde bij de Bank Nederlandse Gemeenten te 's-Gravenhage, rekeningnummer 28.50.03.534, dan wel op een andere door de Gemeente schriftelijk goedgekeurde betalingswijze, onder vermelding van "herziening Stokveldseweg 3 Heerde".

Artikel 9 – Planning

n.v.t.

Artikel 9A – Overige verplichtingen

n.v.t.

Hoofdstuk IV – Overdracht grond

Artikel 10 – Overdracht aan Gemeente

n.v.t.

Artikel 10 A – Overdracht aan Realisator

n.v.t.

Hoofdstuk IV – Voorwaarden en bedingen

Artikel 11 - Kwaliteit en inrichting openbare ruimte

n.v.t.

Artikel 12 – Milieu en overige onderzoeksaspecten

1. De Realisator voert de eventueel noodzakelijke sanering van de bij hem in eigendom zijnde grond voor eigen rekening en risico uit. De noodzakelijke sanering van de gronden geschiedt in het licht van de aan de gronden toegedachte bestemmingen. De sanering dient plaats te vinden overeenkomstig een door de Realisator opgesteld saneringsplan. Het door de provincie goedgekeurde plan zal als uitgangspunt dienen voor het door de Realisator op te stellen saneringsbestek.
2. De Realisator bericht de Gemeente op het moment dat er gestart wordt met de graafwerkzaamheden binnen het plangebied (bouwrijp maken) en laat de regionaal archeoloog van de regio Noord Veluwe toe op het terrein tijdens de werkzaamheden om waarnemingen te doen. De regionaal archeoloog zal vervolgens de gemeente adviseren of het terrein zonder verder noodzakelijk archeologisch onderzoek vrij kan worden gegeven. De gemeente zal de Realisator hierover berichten.
3. De Realisator bericht de Gemeente regelmatig over het verloop van de uit te voeren werkzaamheden.
4. De Realisator garandeert de toekomstige eigenaren, waaronder de Gemeente, dat de grond geschikt is voor de daaraan toegedachte bestemming.

Artikel 13 – Planuitvoering

1. Met de planuitvoering wordt niet gestart voordat de hiervoor genoemde financiële bijdrage(n) door de Realisator volledig aan de Gemeente is / zijn voldaan.
2. De planuitvoering geschiedt overeenkomstig de door de Gemeente goedgekeurde plannen en onderzoeken die volledig voor rekening en risico van de Realisator komen. De keuze voor een

gecertificeerde aannemer ter zake van het bouw- en woonrijp maken en de aanleg van de openbare voorzieningen is aan de Realisator. De aannemer dient de werkzaamheden onder de gebruikelijke eisen en voorwaarden (aan Realisator genoegzaam bekend) van de Gemeente Heerde uit te voeren.

3. De Gemeente zal de noodzakelijke landmeetkundige begeleiding verrichten, alle tekeningen en bestekken die betrekking hebben op de planuitvoering controleren en zal toezicht houden op de planuitvoering. De Realisator heeft de verplichting om personen belast met het toezicht namens de Gemeente te allen tijde toe te laten binnen het Plangebied. De kosten van de in dit lid bepaalde taken van de Gemeente komen voor rekening van de Realisator op grond van de legesverordening en worden bij de vereiste omgevingsvergunning in rekening gebracht.
4. De Realisator voert voor eigen rekening en risico de herstelwerkzaamheden uit buiten het Plangebied aan voorzieningen van openbaar nut, zoals bestaande wegen en paden, die door de planuitvoering worden beschadigd, en neemt de aansluitkosten op bestaande openbare voorzieningen voor zijn rekening.
5. Eventuele schade aan en vervuiling van gemeente-eigendommen en/of eigendommen van derden binnen of buiten het Plangebied, die een rechtstreeks gevolg is van (herstel)werkzaamheden binnen het Plangebied en/of veroorzaakt is door en voor rekening en risico van de Realisator werkzame personen of bedrijven, worden door Realisator ongedaan gemaakt dan wel door hem aan de Gemeente en/of betrokken derden vergoed.
6. De te realiseren bebouwing wordt bij oplevering aangesloten op het rioleringsstelsel, alsmede ten minste op riolerings-, gas-, water-, elektriciteits-, CAI-, communicatie en drainageleidingen en / of kabels.
7. Partijen bepalen gezamenlijk de plaatsen waar de aansluitingen op bestaande kabels, leidingen en riolering zullen plaatsvinden. De Realisator verklaart reeds nu voor alsdan uitdrukkelijk niet af te wijken van de plaatsbepaling zonder toestemming van de Gemeente en de betreffende nutsbedrijven.
8. De Gemeente bepaalt indien noodzakelijk de aan- en afvoerwegen van het bouwverkeer. Realisator zorgt ervoor dat deze aan- en afvoerwegen eens per week worden geveegd.

Artikel 14 - Bouwopgave, prijsstelling.

n.v.t.

Artikel 15 - Woningtoewijzing

n.v.t.

Artikel 16 - Bouwverkeer en bouwactiviteiten

1. De Gemeente zal met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid haar medewerking verlenen aan zo nodig te nemen verkeersmaatregelen. De Realisator zal tijdig een verzoek hiertoe doen.
2. De bouwactiviteiten dienen binnen het Plangebied plaats te vinden, de toegankelijkheid voor de aanwonenden rondom het Plangebied dient gewaarborgd te blijven en zij dienen zo min mogelijk hinder te ondervinden van de bouwactiviteiten.

Artikel 17 - Overige bepalingen

n.v.t.

Hoofdstuk VI – Algemene bepalingen

Artikel 18 – Inwerkingtreding van de overeenkomst / opschortende voorwaarde

1. De overeenkomst treedt in werking nadat deze namens Partijen is ondertekend.

2. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders heeft besloten tot het aangaan van deze overeenkomst.

Artikel 19 – Einde van de overeenkomst

Deze overeenkomst eindigt:

- zodra alle verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomst zijn nagekomen;
- in de gevallen als bedoeld in artikel 20 van deze overeenkomst.

Artikel 20 – Tussentijdse beëindiging

1. Ingeval één van Partijen haar verplichtingen uit deze overeenkomst niet, niet-tijdig of niet behoorlijk nakomt en – na ingebrekestelling en na verloop van de daarin genoemde termijn – in verzuim geraakt en daarmee toerekenbaar tekortschiet en derhalve een wanprestatie pleegt, is de andere partij ertoe gerechtigd deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van twee weken.
2. Ingeval van ontbinding overeenkomstig lid 1 van dit artikel is de wanpresterende partij verplicht om, op eis van de andere partij, mee te werken aan het tot stand komen van een nadere overeenkomst, waarin wordt bepaald onder welke voorwaarden deze overeenkomst zal worden voortgezet, op welke wijze de financiële afwikkeling tussen Partijen zal dienen te geschieden.
3. Het in lid 1 en 2 van dit artikel bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en interesten.
4. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst.
5. De Gemeente is bevoegd deze overeenkomst middels een daartoe strekkende buitengerechtigde verklaring aan de Realisator te ontbinden, indien en zodra:
 - a. de Realisator zijn faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard;
 - b. de Realisator surseance van betaling aanvraagt, dan wel aan de Realisator surseance van betaling wordt verleend;
 - c. de Realisator zijn schuldeisers een onderhands akkoord aanbiedt, wordt geliquideerd of zijn onderneming staakt.

Artikel 21 - **Waarborgsom**
n.v.t.

Artikel 21 – **Bankgarantie**
n.v.t.

Artikel 22 – Onvoorziene omstandigheden

Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten, onvoorzien zodanige wijzigingen ondergaan dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek van Partijen of van één van Partijen in redelijkheid niet meer gevegd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een nadere overeenkomst wordt gesloten. In deze nadere overeenkomst wordt bepaald of,

en zo ja op welke wijze, de ontwikkeling van het Plangebied kan worden voortgezet. Indien de ontwikkeling van het Plangebied niet kan worden voortgezet, zal in een nadere overeenkomst worden bepaald op welke wijze de financiële afwikkeling tussen Partijen plaatsvindt en of, en zo ja op welke wijze, de concrete ontwikkeling van het Plangebied verder zal dienen te geschieden.

Artikel 23 – Contractoverneming

Het is geen van Partijen toegestaan zijn rechten uit hoofde van deze overeenkomst dan wel daaruit voortvloeiende nadere overeenkomsten casu quo zijn rechtsverhouding tot de wederpartij uit hoofde van deze overeenkomst dan wel daaruit voortvloeiende nadere overeenkomsten geheel of gedeeltelijk aan een ander over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij.

Artikel 24 – Partiële nietigheid

Indien één of meer bepalingen van deze overeenkomst nietig mochten blijken te zijn of worden, zal deze overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen alsdan over de bepalingen die nietig zijn of worden overleg plegen, teneinde een vervangende regeling te treffen die zo dicht mogelijk aansluit bij de oorspronkelijke bedoeling van Partijen.

Artikel 25 - Termijnen

Op de in deze overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 26 - Geschillen

Alle geschillen uit hoofde van deze overeenkomst zullen bij uitsluiting worden beslecht door de ter zake bevoegde rechter van de rechtbank Zutphen, voor zover dit rechtens is toegestaan.

Artikel 27 – Toepasselijk recht

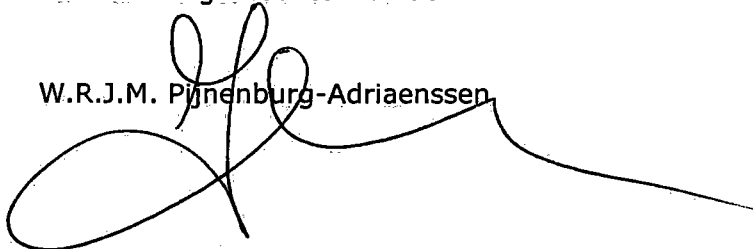
Op deze overeenkomst dan wel daaruit voortvloeiende nadere overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

te Heerde op 23 dec 2013

namens de gemeente Heerde

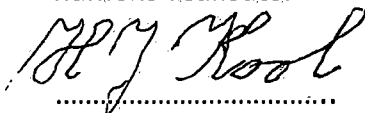
W.R.J.M. Pijnenburg-Adriaenssen

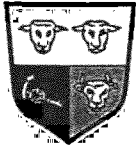


te Heerde op 08-08-2013 (datum)

namens realisator

Mary Kool (naam)





Advies aan het college

Datum

9 juli 2014

Portefeuillehouder

G.J. van Dijk

Besproken met pfh?

ja

Auteur(s)

J. Spronk

Afdeling / team

LO/ON

Commissievergadering

n.v.t.

Raadsvergadering

n.v.t.

Registratienummer Verseon

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Stokveldseweg 3

Openbaar

ja

Besluit college d.d. 22 JULI 2014				Benodigde parafen.			
S	Secretaris			Afdelingshoofd BV	<input type="checkbox"/>	J-adviseur	
		Akkoord	Bespreken	Afdelingshoofd LO	<input checked="" type="checkbox"/>	F-adviseur	
B	W.R.J.M. Pijnenburg			Afdelingshoofd PB	<input type="checkbox"/>	P-adviseur	
W	H.G. van der Stege			Teamcoördinator	<input type="checkbox"/>	C-adviseur	
W	J. Pierik			Overig	<input type="checkbox"/>	or	
W	G.J. van Dijk						

Opmerkingen:

Het college besluit om:

Met de in het voorstel aangegeven aanpassingen het bestemmingsplan Stokveldseweg 3 aan te merken als ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp conform de wettelijke procedure ter inzage te leggen.

Besluit

Inleiding

In uw vergadering van 24 juni jl. heeft u het voorstel met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Stokveldseweg 3 aangehouden. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is een aantal vragen gerezen. Op deze vragen zal kort ingegaan worden.

Beoogd effect

De planologische basis scheppen voor de functieverandering van het perceel Stokveldseweg 3 te Heerde.

Argumenten

1. Afwijking van de standaardregeling voor bijgebouwen in het bestemmingsplan Buitengebied West.

In uw besluit van 18 maart 2014 heeft u specifiek besloten om 200 vierkante meter aan bijgebouwen per woning toe te staan. Dit hoeft niet in strijd te zijn met het bestemmingsplan Buitengebied West. Binnen dat bestemmingsplan is 100 vierkante meter aan bijgebouwen bij recht toegestaan en met een afwijking van het bestemmingsplan een vermeerdering met 100 vierkante meter in het geval van een agrarisch hobbybedrijf met voldoende grond (5.000 vierkante meter). De voorwaarde van het agrarische hobbybedrijf is in dit specifieke geval niet gesteld en de 100 vierkante meter extra is toegekend op basis van de hoeveelheid te slopen bedrijfsgebouwen. Een afwijking van het bestemmingsplan waarbij 200 vierkante meter bij recht mag worden gebouwd, is passend bij het besluit van het college op 18 maart jl. en in dat opzicht is het voorliggende concept van het ontwerpbestemmingsplan correct. Indien u de normale regeling voor bijgebouwen in het bestemmingsplan wenst, zult u dit specifiek moeten besluiten en zal dat voor de terinzagelegging ook met de aanvrager moeten worden gecommuniceerd.

In het voorstel van 18 maart jl. heeft u ook de te herbouwen oppervlakte vastgesteld op 466,5 vierkante meter (exclusief de bestaande rechten op een woning en bijgebouw van in totaal 250 vierkante meter). Dus voldoende om per woning 200 vierkante meter aan bijgebouwen toe te staan (100 vierkante meter extra voor de bestaande woning en 350 vierkante meter voor de extra woning met 200 vierkante meter aan bijgebouwen)

2. Ontbrekende bijlagen.

De bijlagen bij het bestemmingsplan zijn toegevoegd.

3. Plattelandswoning.

Plattelandswoningen zijn woningen onder de invloedssfeer van een agrarisch bedrijf die niet als bedrijfswoning in gebruik zijn. In dit geval is hiervan geen sprake.

4. Voorwaardelijke bepaling.

Onder 4.5.2 is de voorwaardelijke bepaling ten aanzien van de landschappelijke inpassing opgenomen.

5. Afstand bouwen tot aan de weg.

In dit bestemmingsplan wordt de bestaande woning gesloopt en wordt de voorgevel van de woning dichterbij de openbare weg gesitueerd. Het uitgangspunt is dat de afstand van de voorgevel tot de openbare weg niet mag worden verkleind. Het bestemmingsplan bepaalt dat de afstand in ieder geval niet kleiner mag zijn dan 15 meter tot de as van de weg. Met de aanvrager is dit besproken en dit wordt aangepast in de plannen, hetgeen inhoudt dat het ook op de verbeelding van het bestemmingsplan moet worden aangepast.

6. Gemeentelijke structuurvisie.

In de toelichting van het bestemmingsplan is wel een toetsing aan gemeentelijk beleid opgenomen, maar de toetsing aan de Structuurvisie Heerde 2025 ontbreekt volledig. Dit is het document op basis waarop de gemeenteraad haar planologische beslissingen baseert. Een dergelijke toets kan dan ook niet ontbreken en moet opgenomen worden.

In dit geval ontbreekt nog de beschrijving van de maatschappelijke meerwaarde omdat het traject met deze aanvrager in ingezet voor dat de Uitvoeringsparagraaf 2.0 (september 2013) is vastgesteld.

Kanttelingen

N.v.t.

Financiën

De kosten van de gemeente worden gedekt uit de leges die voor een herziening van het bestemmingsplan geheven worden.

Communicatie

Met de aanvrager en de architect heeft overleg plaatsgevonden over de vragen die u heeft gesteld. De aanvrager heeft aangegeven eraan te hechten dat het collegebesluit van maart 2014 met betrekking tot de maximale oppervlakte aan bijgebouwen wordt nagekomen.

Uitvoering

Bij een positief besluit zal het bestemmingsplan worden aangepast en zo spoedig mogelijk ter inzage gelegd worden.

Bijlagen:

- a. Concept bestemmingsplan Stokveldseweg 3 met bijlagen
- b. Concept brief informeren aanvrager
- c. Collegevoorstel 24 juni 2014
- d. Collegevoorstel en besluit 18 maart 2014
- e. Getekende anterieure overeenkomst



Advies aan het college

Datum

30 september 2014

Portefeuillehouder

G.J. van Dijk

Besproken met pfh?

ja

Auteur(s)

H. de Muinck

Afdeling / team

LO/ON

Commissievergadering

24 november 2014

Raadsvergadering

15 december 2014

Registratienummer Verseon

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling Stokveldseweg 3

Openbaar

ja

Besluit college d.d. 7 OKT. 2014				Benodigde parafen				
S	Secretaris		<i>B. Ho</i>	Afdelingshoofd BV	<i>[Signature]</i>	<input type="checkbox"/>	J-adviseur	
		Akkoord	Bespreken	Afdelingshoofd LO	<i>[Signature]</i>	<input type="checkbox"/>	F-adviseur	
B	W.R.J.M. Pijnenburg		<i>pp</i>	Afdelingshoofd PB	<i>[Signature]</i>	<input type="checkbox"/>	P-adviseur	
W	H.G. van der Stege		<i>[Signature]</i>	Teamcoördinator	<i>A.</i>	<input type="checkbox"/>	C-adviseur	
W	J. Pierik	<i>yp</i>		Overig		<input type="checkbox"/>	or	
W	G.J. van Dijk	<i>g</i>						
Opmerkingen:								
Het college besluit om:						Besluit		
1	in te stemmen met de wijze waarop tegemoet is gekomen aan de ingekomen zienswijze;						<i>conform advies</i>	
2	de raad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan "Stokveldseweg 3", zijnde de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0246.807BUWHStokvweg3-on01 gewijzigd vast te stellen;							
3	de raad voor te stellen geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.							

Inleiding

Met ingang van 6 augustus jl. heeft het ontwerpbestemmingsplan Stokveldseweg 3 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze naar voren gebracht. Deze zienswijze heeft betrekking op het landschappelijke inpassingsplan dat als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is opgenomen. Op basis van nader onderzoek is gebleken dat de aanname van reclamant terecht is. Op basis hiervan de aanvrager het landschappelijke inpassingsplan aangepast. Het bestemmingsplan moet daarom gewijzigd door onze gemeenteraad worden vastgesteld.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan legt de juridisch planologische basis voor de ontwikkelingen op het perceel Stokveldseweg 3 te Heerde.

Argumenten

1.1 Beantwoording zienswijze

Om de ontwikkeling aan de Stokveldseweg 3 op een verantwoorde wijze in het landschap in te passen, is door de aanvrager een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierin is bepaald dat de bomenrij die de Stokveldseweg 3 en het belendende perceel scheidt, uitgedund moet worden en dat er onderbeplanting wordt aangebracht. Reclamant heeft in de zienswijze aangegeven dat de bomenrij niet in eigendom is van de aanvrager. Op basis van nader onderzoek met gebruik van luchtfoto's en kadastrale gegevens, is inderdaad gebleken dat de bomenrij voor het grootste gedeelte niet in eigendom is van de aanvrager. Een door het bestemmingsplan geëiste plicht om de bomen te dunnen, is daardoor nauwelijks houdbaar. De aanvrager heeft het landschappelijke inpassingsplan aangepast in die zin dat er geen verplichting meer is om de bomenrij te dunnen, maar om nog wel onderbeplanting op eigen erf te realiseren. Hiermee is de opgenomen regeling uitvoerbaar geworden.

1.2 Gewijzigde vaststelling

Als gevolg van de zienswijze dient het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld te worden.

Kanttekeningen

1. Er wordt op dit moment nog nader onderzoek verricht naar de vleermuis. Er is ter plekke al een inspectie uitgevoerd. De eventuele maatregelen die getroffen moeten worden staan de beoogde ontwikkelingen niet in de weg. Het gaat dan om eventuele bouwtechnische maatregelen om verblijfplaatsen voor vleermuizen te creëren.
2. Dit verzoek is binnengekomen in 2010. Het verzoek doorloopt daarom het proces dat destijds gangbaar was. Het verzoek is daarom niet conform de leidraad in behandeling genomen.

Financiën

1.3 Anterieure overeenkomst

Door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst komt de eventuele planschade en de bijkomende kosten als gevolg van de planologische verandering voor rekening van de aanvrager. De aanvrager heeft deze overeenkomst inmiddels getekend. De overeenkomst wordt bij de stukken gevoegd die naar de commissie Ruimte worden verzonden.

Communicatie

Nadat u een besluit heeft genomen worden de aanvrager en reclamant geïnformeerd over de data van behandeling in de commissie Ruimte en in de gemeenteraad. Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, worden de aanvrager en reclamant wederom geïnformeerd en wordt het plan gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Uitvoering

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

Bijlagen:

1. Collegebesluit terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
2. Bestemmingsplan en bijbehorende stukken
3. Raadsvoorstel
4. Raadsbesluit
5. Anterieure overeenkomst