

Inhoudsopgave regels

Hoofdstuk I	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk II	Bestemmingsregels	9
Paragraaf 1	Bestemmingen	
Artikel 3	AGRARISCH	9
Artikel 4	AGRARISCH - BOUWBLOK	10
Artikel 5	AGRARISCH - KWEKERIJ.....	14
Artikel 6	AGRARISCH - LANDSCHAPPELIJKE WAARDE.....	18
Artikel 7	BEDRIJF	20
Artikel 8	BEDRIJF - NUT	23
Artikel 9	BOS	24
Artikel 10	GROEN.....	25
Artikel 11	HORECA	26
Artikel 12	TUIN	28
Artikel 13	VERKEER.....	30
Artikel 14	WONEN	31
Paragraaf 2	Dubbelbestemmingen	
Artikel 15	ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED	35
Paragraaf 3	Aanduidingen	
Artikel 16	Geluidszone industrie	37
Artikel 17	Lpg-zone	38
Artikel 18	Molenbeschermingszone.....	39
Hoofdstuk III	Algemene regels	41
Artikel 19	Anti-dubbeltelbepaling	41
Artikel 20	Algemene gebruiksregels	42
Artikel 21	Algemene ontheffingsregels	43
Artikel 22	Algemene procedureregels	45
Artikel 22A	Algemene wijzigingsregels	46

Hoofdstuk IV	Overgangs- en slotregels	47
---------------------	---------------------------------	-----------

Artikel 23	Overgangsrecht	47
Artikel 24	Slotregel.....	48

Bijlagen

1. Lijst als bedoeld in artikel 6, 9 en 15 (aanlegvergunningen)
2. Lijst van bedrijven
3. Lijst als bedoeld in artikel 4, 7 en 14 (activiteit)
4. Lijst van horecabedrijven
5. Lijst als bedoeld in artikel 18 (Molenbeschermingszone)

Artikel 1 Begrippen

1. *het plan*:
het bestemmingsplan **Groene woongebieden** van de gemeente Heerde;
2. *de plankaart*:
de plankaart van het bestemmingsplan Groene woongebieden, tek.no. **HE0211**, bestaande uit 3 kaartbladen en een losbladige verklaring;
3. *aanbouw*:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
4. *aan huis gebonden beroep*:
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
5. *aanpijling*:
een op de kaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig opgenomen aanduiding, die aangeeft welke bestemming/aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden;
6. *agrarisch bedrijf*:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of door middel van het houden van dieren, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij, een gebruiksgerichte paardenhouderij of een wormenkwekerij;
7. *ander-bouwwerk*:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
8. *ander-werk*:
een werk, geen bouwwerk zijnde;
9. *archeologische waarde*:
de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;
10. *bebouwing*:
één of meer gebouwen en/of andere-bouwwerken;

-
11. *bebouwingspercentage*:
de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;
 12. *bedrijfsgebouw*:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
 13. *bedrijfswoning/dienstwoning*:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de binding met het bedrijfsgebouw of het bedrijfsperceel noodzakelijk is;
 14. *bestemmingsgrens*:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
 15. *bestemmingsvlak*:
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
 16. *bijgebouw*:
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
 17. *bouwen*:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
 18. *bouwgrens*:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
 19. *bouwperceel*:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
 20. *bouwperceelgrens*:
een grens van een bouwperceel;
 21. *bouwvlak*:
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten;
 22. *bouwwerk*:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

-
23. *carport*:
een ten hoogste door twee wanden omsloten overdekte ruimte;
24. *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;
25. *dak*:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
26. *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;
27. *dienstverlening*:
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
28. *discotheek*:
een gebouw, waarin de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het bieden van gelegenheid tot dansen op mechanische en/of levende muziek en het serveren van al dan niet alcoholhoudende dranken;
29. *eerste bouwlaag*:
de bouwlaag op de begane grond;
30. *eerste verdieping*:
tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;
31. *gebouw*:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
32. *gebruiksgerichte paardenhouderij*:
een bedrijf dat is gericht op het opfokken, beleren en trainen van paarden;
33. *grondgebonden agrarische bedrijfsvoering*:
een agrarische bedrijfsvoering die geheel dan wel grotendeels afhankelijk is van de groeikracht van de bodem waarop het bedrijf wordt uitgeoefend;
34. *halfvrijstaande woning*:
een woning van het type twee-aaneengebouwd;

-
35. *hoofdgebouw*:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
36. *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;
37. *kampeermiddel*:
een tent, tentwagen, een kampeerauto of een caravan, niet zijnde een sta-caravan;
38. *kantoor*:
een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige dan wel financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie;
39. *kleinschalig kampeerterrein*:
een kampeerterrein voor ten hoogste 15 kampeermiddelen gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
40. *kwetsbare objecten*:
kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
41. *landschappelijke waarde*:
de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;
42. *molenbeschermingszone*:
de op de plankaart aangegeven zone rondom een molen waarbinnen bijzondere regels gelden ter bescherming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de molen, waaronder begrepen het beschermen van de functies van de molen als werktuig en landschapsbepalend element, alsmede het veilig stellen van de windvang en windlossing;
43. *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;
44. *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;

45. *peil*:

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

46. *productiegebonden detailhandel*:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

47. *prostitutie*:

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

48. *reëel agrarisch bedrijf*:

een agrarisch bedrijf met een bedrijfsomvang die tenminste overeenkomt met het toegekende bouwperceel en waarvan de continuïteit aannemelijk is;

49. *recreatief medegebruik*:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

50. *risicovolle inrichting*:

een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dit besluit luidde op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

51. *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, seksautomatenhal, sekstheater of een parrenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

52. *sportkantine*:

een verblijfslocatie waarin de verstrekking van drank- en etenswaren gericht is op gebruikers van de sportvoorziening;

53. *stacaravan:*

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

54. *uitbouw:*

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

55. *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 of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

56. *woning:*

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

57. *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:

- a de breedte van een gebouw:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren;
- b de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- c de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boei-bord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- d de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- e 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;
- f 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;
- g afstand tot de molen:
de afstand gerekend vanaf het middelpunt van de molen.

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

Paragraaf 1 Bestemmingen

Artikel 3 AGRARISCH

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **AGRARISCH** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van een agrarisch bedrijf dan wel het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen;
 - b infrastructurele voorzieningen en ontsluitingspaden, zoals deze bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
 - c de waterhuishouding;
 - d recreatief medegebruik in de vorm van voet-, fiets- en/of ruiterspaden;
- met daarbijbehorende andere-bouwwerken - niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest - en voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de tot **AGRARISCH** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

Artikel 4 **AGRARISCH - BOUWBLOK**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor **AGRARISCH - BOUWBLOK** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van een reëel agrarisch bedrijf met dien verstande dat per bestemmingsvlak ten hoogste 1 bedrijf is toegestaan;
 - b ter plaatse van de aanduiding **1 dienst-/bedrijfswoning**, uitsluitend voor een bedrijfswoning;
 - c ter plaatse van de aanduiding **nevenactiviteit**, ook voor de activiteit zoals in de bij dit voorschrift behorende bijlage bij het genoemde adres is vermeld;
 - d mede bestemd voor kleinschalige kampeerterreinen, met dien verstande dat geen stacaravans zijn toegestaan;
- met de daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven en agrarische cultuurgronden.

4.2 **Bouwregels**

Op de tot **AGRARISCH - BOUWBLOK** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

4.2.1 voor **gebouwen** de volgende regels gelden:

- a een gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b de goothoogte mag niet meer dan 7 m bedragen, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;
- c de bouwhoogte mag niet meer dan 12 m bedragen, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;
- d de dakhelling mag niet minder dan 25° bedragen en niet meer dan 60°;
- e in afwijking van het bepaalde **onder b tot en met d** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

4.2.2 voor **bedrijfswoningen** bovendien de volgende regels gelden:

- a per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;
- b de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 150 m² bedragen;
- c bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een bedrijfswoning mogen de huidige gevels met niet meer dan 10 m overschreden worden, waarbij de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 m mag bedragen;
- d in afwijking van het bepaalde onder **4.2.1 onder b** geldt dat de goothoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
- e in afwijking van het bepaalde onder **4.2.1 onder c** geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 11 m mag bedragen;

-
- f in afwijking van het bepaalde **onder b tot en met e** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

4.2.3 voor **aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen** en **carports** bij een bedrijfswoning de volgende regels gelden:

- a de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen en van een carport niet minder dan 1 m;
- b de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 100 m² met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
- c de goothoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of een carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 2 m;
- e de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;
- g de bouwhoogte van een carport die minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- h in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met g** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

-
- 4.2.4** voor **andere-bouwwerken** de volgende regels gelden:
- a voersilo's, (kunst-)mestsilo's, kuilvoerplaten en sleufsilos mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b de bouwhoogte van kunstmest- en voersilo's mag niet meer dan 10 m bedragen;
 - c de bouwhoogte van mestsilos, kuilvoerplaten en sleufsilos mag niet meer dan 2,50 m bedragen;
 - d voersilo's, (kunst-)mestsilo's, kuilvoerplaten en sleufsilos mogen worden gerealiseerd met in achtname van het beginsel van bebouwingsconcentratie;
 - e de bouwhoogte mag niet meer dan 1 m bedragen indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht;
 - f de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen;
 - g teeltondersteunende kassen en voorzieningen zijn niet toegestaan.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c de landschappelijke inpassing;
- d de verkeersveiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f de milieusituatie.

4.4 Ontheffing bouwregels

4.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a **4.2.1** ten behoeve van de verbouw van bestaande bebouwing ten behoeve van voorzieningen voor een kleinschalig kampeerterrein;
- b **4.2.1 onder b en c** en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte van een bedrijfswoning wordt verhoogd met niet meer dan 2 meter;
- c **4.2.2** ten behoeve van de huisvesting van twee huishoudens, uitsluitend indien dit noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering en mits het aantal bedrijfswoningen niet wordt vergroot;
- d **4.2.3** ten behoeve van een paardenbak bij een bedrijfswoning.

4.4.2 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **21.2.1**.

4.4.3 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is de procedure van toepassing als genoemd in **22.1.1**.

4.5 Specifieke gebruiksregels

- 4.5.1** Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **21 onder 1**, wordt in ieder geval verstaan:
- a het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor doeleinden van zelfstandige bewoning;
 - b het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
 - c het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie.

4.6 Ontheffing gebruiksregels

- 4.6.1** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
- a **4.1** uitsluitend ten behoeve van niet op het eigen bedrijf geproduceerde producten met dien verstande dat er sprake is van kleinschaligheid en dat de basis van de verkoop wordt gevormd door de productie die op het bedrijf zelf tot stand komt;
 - b **4.1** voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning, ten behoeve waarvan de woning mag worden verbouwd, indien en voor zover de twee huishoudens in het bouwvolume van de bestaande woning worden ondergebracht;
 - c **4.1** ten behoeve van een paardenbak bij een bedrijfswoning;
 - d **4.1** ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van boerderijkamers, met dien verstande dat:
 - ten hoogste 15 slaapplekken zijn toegestaan;
 - ten hoogste 200 m² is toegestaan met een maximum van 50 m² per kamer;
 - boerderijkamers worden gerealiseerd in bestaande bebouwing op beperkte afstand van de hoofdbebouwing;
 - vrijstaande huisjes niet zijn toegestaan;
 - permanente bewoning niet is toegestaan;
 - de infrastructuur niet verzwaard mag worden. Onder verzwaren wordt mede verstaan: het verharden van zandwegen.
- 4.6.2** Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **21.1.1**.
- 4.6.3** Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is de procedure van toepassing als genoemd in **22.1.1**.

Artikel 5 **AGRARISCH - KWEKERIJ**

5.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor **AGRARISCH - KWEKERIJ** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van het kwekerijbedrijf met dien verstande dat per bestemmingsvlak niet meer dan 1 bedrijf is toegestaan;
- b ter plaatse van de aanduiding **1 dienst-/bedrijfswoning**, uitsluitend voor een bedrijfswoning;

met de daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven en agrarische cultuurgronden.

5.2 **Bouwregels**

Op de tot **AGRARISCH - KWEKERIJ** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

5.2.1 voor **gebouwen** de volgende regels gelden:

- a een gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b de goothoogte mag niet meer dan 4,5 m bedragen;
- c de bouwhoogte mag niet meer dan 8 m bedragen, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;
- d in afwijking van het bepaalde **onder c** geldt voor teeltondersteunende kassen een bouwhoogte van niet meer dan 5 m;
- e de oppervlakte van teeltondersteunende kassen mag niet meer bedragen dan 1.000 m²;
- f in afwijking van het bepaalde **onder b en c** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

5.2.2 voor **bedrijfswoningen** bovendien de volgende regels gelden:

- a per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd, tenzij anders op de plankaart is aangeduid;
- b de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 150 m² bedragen;
- c bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een bedrijfswoning mogen de huidige gevels met niet meer dan 10 m overschreden worden, waarbij de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 m mag bedragen;
- d in afwijking van het bepaalde onder **5.2.1 onder b** geldt dat de goothoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
- e in afwijking van het bepaalde onder **5.2.1 onder c** geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 11 m mag bedragen;
- f de dakhelling mag niet minder dan 25^o en niet meer dan 60^o bedragen;

-
- g in afwijking van het bepaalde **onder b tot en met f** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

5.2.3 voor **aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen** en **carports** bij een bedrijfswoning de volgende regels gelden:

- a de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen en van een carport niet minder dan 1 m;
- b de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 100 m² met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
- c de goothoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of een carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 2 m;
- e de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;
- g de bouwhoogte van een carport die minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- h in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met g** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

-
- 5.2.4** voor **andere-bouwwerken** de volgende regels gelden:
- a de bouwhoogte mag niet meer dan 1 m bedragen indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht;
 - b de bouwhoogte van teeltondersteunende kassen en voorzieningen mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
 - c de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c de landschappelijke inpassing;
- d de verkeersveiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f de milieusituatie.

5.4 Ontheffing bouwregels

5.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a **5.2.1 onder b en c** en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte van een bedrijfswoning wordt verhoogd met niet meer dan 2 meter;
- b **5.2.2** ten behoeve van de huisvesting van twee huishoudens, uitsluitend indien dit noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering en mits het aantal bedrijfswoningen niet wordt vergroot;
- c **5.2.3** ten behoeve van een paardenbak bij een bedrijfswoning.

5.4.2 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **21.2.1**.

5.4.3 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is de procedure van toepassing als genoemd in **22.1.1**.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor doeleinden van zelfstandige bebouwing;
- b het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
- c het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie.

5.6 Ontheffing gebruiksregels

5.6.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a **5.1** uitsluitend ten behoeve van niet op het eigen bedrijf geproduceerde producten met dien verstande dat er sprake is van kleinschaligheid en dat de basis van de verkoop wordt gevormd door de productie die op het bedrijf zelf tot stand komt;
- b **5.1** voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning, ten behoeve waarvan de woning mag worden verbouwd, indien en voor zover de twee huishoudens in het bouwvolume van de bestaande woning worden ondergebracht;
- c **5.1** ten behoeve van een paardenbak bij een bedrijfswoning.

5.6.2 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **21.2.1**.

5.6.3 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is de procedure van toepassing als genoemd in **22.1.1**.

Artikel 6 **AGRARISCH - LANDSCHAPPELIJKE WAARDE**

6.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor **AGRARISCH - LANDSCHAPPELIJKE WAARDE** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van een agrarisch bedrijf dan wel het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen;
- b infrastructurele voorzieningen zoals deze bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- c de waterhuishouding;
- d recreatief medegebruik in de vorm van voet-, fiets- en/of ruiterspaden;
- e het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden;

met daarbijbehorende andere-bouwwerken - niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest -, houtopstanden en voorzieningen.

6.2 **Bouwregels**

Op de tot **AGRARISCH - LANDSCHAPPELIJKE WAARDE** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken niet meer dan 2 m mag bedragen.

6.3 **Aanlegvergunning**

6.3.1 **Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in de tabel aanlegvergunningen¹ genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "A" is vermeld.

6.3.2 **Uitzondering**

Het in **6.3.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.3.3 **Afwegingskader**

Van strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 3.16 lid 1 onder a** Wet ruimtelijke ordening is geen sprake indien de waarden van deze gronden niet onevenredig worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind.

¹ Deze tabel is als bijlage 1 bij deze voorschriften opgenomen.

De in **6.3.1** genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de waarden van deze gronden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind.

Artikel 7 **BEDRIJF**

7.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor **BEDRIJF** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven als genoemd in de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijven, die als bijlage bij deze regels is gevoegd;
- b ter plaatse van de aanduiding **bedrijfsactiviteit**, ook voor de bedrijfsactiviteit zoals in de bij dit voorschrift behorende bijlage bij het genoemde adres is vermeld;
- c ter plaatse van de aanduiding **1 dienst-/bedrijfswoning**, uitsluitend voor een bedrijfswoning;

met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen.

7.2 **Bouwregels**

Op de tot **BEDRIJF** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

7.2.1 voor **gebouwen** de volgende regels gelden:

- a een gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b de goothoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart in het bouwvlak aangegeven goothoogte;
- c de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m, tenzij op de plankaart anders is aangegeven;
- d de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- e in afwijking van het bepaalde **onder a** geldt dat de (verlengde) grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:
 - 1 plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - 2 schotelantennes;
 - 3 gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - 4 (hoek-)erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits over niet meer dan de halve gevelbreedte en mits de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m worden overschreden;
- f in afwijking van het bepaalde **onder b tot en met e** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

7.2.2 voor **bedrijfswoningen** bovendien de volgende regels gelden:

- a per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd, tenzij anders op de plankaart is aangeduid;
- b de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 150 m² bedragen;

-
- c bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een bedrijfswoning mogen de huidige gevels met niet meer dan 10 m overschreden worden, waarbij de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 m mag bedragen;
 - d in afwijking van het bepaalde onder **7.2.1 onder b** geldt dat de goothoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
 - e in afwijking van het bepaalde onder **7.2.1 onder c** geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 11 m mag bedragen;
 - f in afwijking van het bepaalde **onder b tot en met e** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

7.2.3

voor **aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen** en **carports** bij een bedrijfswoning de volgende regels gelden:

- a de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen en van een carport niet minder dan 1 m;
- b de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 70 m² met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
- c de goothoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of een carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 2 m;
- e de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;
- g de bouwhoogte van een carport die minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- h in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met g** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van

(ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

- 7.2.4** voor **andere-bouwwerken** de volgende regels gelden:
- a de bouwhoogte mag niet meer dan 1 m bedragen indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht;
 - b de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen.

7.3 Ontheffing bouwregels

- 7.3.1** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
- a **7.2.1 onder b en c** en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte van een bedrijfswoning wordt verhoogd met niet meer dan 2 meter;
 - b **7.2.3 onder b** ten behoeve van een vergroting van de toegestane oppervlakte tot niet meer dan 120 m²;
 - c **7.2.4** ten behoeve van een paardenbak bij een bedrijfswoning.
- 7.3.2** Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **21.2.1**.
- 7.3.3** Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is de procedure van toepassing als genoemd in **22.1.1**.

7.4 Specifieke gebruiksregels

- 7.4.1** Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:
- a het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering;
 - b het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor doeleinden van zelfstandige bewoning;
 - c detailhandel anders dan productiegebonden detailhandel.

7.5 Ontheffing gebruiksregels

- 7.5.1** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **7.1** ten behoeve van een paardenbak bij een bedrijfswoning.
- 7.5.2** Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **21.2.1**.
- 7.5.3** Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is de procedure van toepassing als genoemd in **22.1.1**.

Artikel 8 **BEDRIJF - NUT**

8.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor **BEDRIJF - NUT** aangewezen gronden zijn bestemd voor op het openbare net aangesloten nutsvoorzieningen, zoals transformatoren, gasvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, met daarbijbehorende gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, andere-bouwwerken en terreinen.

8.2 **Bouwregels**

Op de tot **BEDRIJF - NUT** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

8.2.1 voor **gebouwen** de volgende regels gelden:

- a een gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;
- c in afwijking van het bepaalde **onder a** geldt dat de (verlengde) grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:
 - 1 plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - 2 schotelantennes;
 - 3 gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - 4 (hoek-)erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits over niet meer dan de halve gevelbreedte en mits de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m worden overschreden;
- d in afwijking van het bepaalde **onder b en c** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

8.2.2 voor **andere-bouwwerken** de volgende regels gelden:

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

Artikel 9 BOS

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **BOS** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bos, bebossing, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b extensief recreatief medegebruik;
- c in- en uitritten;

met de daarbij behorende andere-bouwwerken en voorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op de tot **BOS** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

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

9.3 Aanlegvergunning

9.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in de tabel aanlegvergunningen¹ genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "A" is vermeld.

9.3.2 Uitzondering

Het in **9.3.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

9.3.3 Afwegingskader

Van strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 3.16 lid 1 onder a** Wet ruimtelijke ordening is geen sprake indien de waarden van deze gronden niet onevenredig worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind.

¹ Deze tabel is als bijlage 1 bij deze voorschriften opgenomen.

Artikel 10 GROEN

10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **GROEN** aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, parkeerstroken, waterretentie en waterhuishoudkundige voorzieningen, met daarbijbehorende andere-bouwwerken en verhardingen.

10.2 Bouwregels

Op de tot **GROEN** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a de bouwhoogte van lantaarnpalen mag niet meer dan 10 m bedragen;
- b de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;

Artikel 11 HORECA

11.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **HORECA** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a indien het betreft functies die worden uitgeoefend op de begane grondlaag van gebouwen:
 - horeca(bedrijven) als genoemd in categorieën I, II en III van de lijst van horecabedrijven¹;
 - wonen;
- b indien het betreft functies die worden uitgeoefend op de verdieping(en) van gebouwen:
 - wonen;

met de daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven, terrassen, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

Op de tot **HORECA** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

11.2.1 voor **gebouwen** de volgende regels gelden:

- a een gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b de goothoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart in het bouwvlak aangegeven goothoogte;
- c de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;
- d de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- e in afwijking van het bepaalde **onder a** geldt dat de (verlengde) grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:
 - 1 plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - 2 schotelantennes;
 - 3 gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - 4 (hoek-)erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits over niet meer dan de halve gevelbreedte en mits de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m worden overschreden;
- f in afwijking van het bepaalde **onder b tot en met d** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

¹ Deze lijst maakt als bijlage 1 deel uit van deze voorschriften.

-
- 11.2.2** voor **andere-bouwwerken** de volgende regels gelden:
- a de bouwhoogte mag niet meer dan 1 m bedragen indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht;
 - b de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
 - c de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen.

11.3 Ontheffing bouwregels

- 11.3.1** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
- a **11.2.1 onder d** ten behoeve van een verhoging dan wel verlaging van de dakhelling;
 - b **11.2.2** ten behoeve van een paardenbak bij een bedrijfswoning.

11.3.2 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **21.2.1**.

11.3.3 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is de procedure van toepassing als genoemd in **22.1.1**.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor doeleinden van zelfstandige bewoning.

11.5 Ontheffing gebruiksregels

11.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **11.1** ten behoeve van een paardenbak bij een woning.

11.5.2 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **21.2.1**

11.5.3 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is de procedure van toepassing als genoemd in **22.1.1**

Artikel 12 TUIN

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **TUIN** aangewezen gronden zijn:

- a bestemd voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
met daarbijbehorende carports, andere-bouwwerken, erven en parkeervoorzieningen.

12.2 Bouwregels

Op de tot **TUIN** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming dan wel de aangrenzende bestemming **WONEN**, met dien verstande dat:

12.2.1 voor **carports** de volgende regels gelden:

- a deze mogen uitsluitend achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b de afstand tot de (verlengde) voorgevel van het hoofdgebouw mag niet minder dan 1 m bedragen;
- c de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- d de bouwhoogte mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;

12.2.2 voor **erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen** ten dienste van de aangrenzende bestemming **WONEN** de volgende regels gelden:

- a deze (van een woonhuis deeluitmakende) bebouwing mag de (verlengde) grenzen van het bouwvlak over niet meer dan de halve gevelbreedte met niet meer dan 1,5 m overschrijden;
- b de afstand tussen de bebouwing en de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1,5 m bedragen, tenzij sprake is van aaneengesloten bebouwing bij twee aan elkaar grenzende woonhuizen, in welk geval geldt dat de totale lengte van de aaneengesloten bebouwing niet meer dan 6 m mag bedragen en dat de afstand tot het daarnaast gelegen woonhuis niet minder dan 1 m mag bedragen;
- c de afstand tussen de bebouwing en gronden met een bestemming **VERKEER** dan wel **GROEN** mag niet minder dan 3 m bedragen;

12.2.3 voor **andere-bouwwerken** de volgende regels gelden:

- a de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- b de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen.

12.2.4

voor bebouwing ten dienste van de aangrenzende bestemming **WONEN** geldt dat de navolgende bebouwing de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m mag overschrijden:

- a plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
- b schotelantennes;
- c gevel- en kroonlijsten en overstekende daken.

Artikel 13 VERKEER

13.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **VERKEER** aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden, voet- en rijwielpaden, met daarbijbehorende andere-bouwwerken, waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeer- en groenvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

Op de tot **VERKEER** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte van andere-bouwwerken niet meer dan 10 m mag bedragen.

Artikel 14 WONEN

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **WONEN** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het wonen in het bestaande aantal woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep;
- b ter plaatse van de aanduiding **bedrijfsactiviteit**, voor de bedrijfsactiviteit zoals in de bij dit voorschrift behorende bijlage bij het genoemde adres is vermeld;
- c ter plaatse van de aanduiding **monument (rijks)** voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarde;
- d ter plaatse van de aanduiding **nieuwbouwlocatie**, voor het wonen in nieuw te bouwen woonhuizen;

met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven.

14.2 Bouwregels

Op de tot **WONEN** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

14.2.1 voor **hoofdgebouwen in casu woonhuizen** de volgende regels gelden:

- a een woonhuis dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b een woonhuis mag vrijstaand, halfvrijstaand of in een rij worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - ter plaatse van de aanduiding **bos** geldt dat het hoofdgebouw uitsluitend vrijstaand mag worden gebouwd, tenzij op de plankaart anders is aangegeven, en dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 200 m²;
 - ter plaatse van de aanduiding **landelijk** geldt dat het hoofdgebouw uitsluitend vrijstaand mag worden gebouwd, tenzij op de plankaart anders is aangegeven, en dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 150 m²;
- c de breedte mag niet minder dan 5 m bedragen;
- d de afstand van vrijstaande woonhuizen en van de vrijstaande zijde van aaneengebouwde woonhuizen tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- e de goothoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte;
- f de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m, tenzij op de plankaart anders is aangegeven;
- g de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- h in afwijking van het bepaalde **onder a** geldt dat de (verlengde) grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:
 - 1 plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - 2 schotelantennes;
 - 3 gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;

-
- 4 (hoek-)erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits over niet meer dan de halve gevelbreedte en mits de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m worden overschreden;
 - i in afwijking van het bepaalde **onder b tot en met d** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

14.2.2

voor **aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports** de volgende regels gelden:

- a de afstand van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of carport tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen en van een carport niet minder dan 1 m;
- b de afstand van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of carport tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan:
 - 50 m² bij een in een rij aaneengebouwd woonhuis;
 - 70 m² bij een vrijstaand of halfvrijstaand woonhuis;met inachtneming van de volgende regels:
 - 1 de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
 - 2 in afwijking van het bepaalde **onder 1** mag de gezamenlijke oppervlakte meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports niet meer bedraagt dan 20 m²;
 - 3 bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports voor zover gelegen binnen het bouwvlak niet meegerekend;
- d in afwijking van het bepaalde **onder c** geldt dat:
 - ter plaatse van de aanduiding **bos**, de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m² en dat het bebouwingspercentage aan gebouwen niet meer mag bedragen dan 70 % van de oppervlakte van het bouwvlak;
 - ter plaatse van de aanduiding **landelijk**, de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m² en - indien sprake is van een bouwperceelsoppervlakte van meer dan 5.000 m² - niet meer dan 200 m²;
 - ten behoeve van een agrarisch hobbybedrijf de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 200 m² mag bedragen mits de noodzaak is aangetoond en het bouwperceel, eventueel in combinatie met de daaraan grenzende en daarmee een eigendomseenheid vormende grond, een (gezamenlijke) oppervlakte heeft van tenminste 5.000 m²;

-
- e de goothoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
 - f de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 2 m;
 - g de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - h de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;
 - i in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met h** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

14.2.3 voor **andere-bouwwerken** de volgende regels gelden:

- a de bouwhoogte mag niet meer dan 1 m bedragen indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht;
- b de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- c de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b de landschappelijke inpassing;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

14.4 Ontheffing bouwregels

14.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a **14.2.1 onder e en f** en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte wordt verhoogd met niet meer dan 1 meter;
- b **14.2.1 onder g** ten behoeve van een verhoging dan wel verlaging van de dakhelling;

-
- c **14.2.2 onder c** en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan-, uit- en bijgebouwen ten behoeve van een aan huis gebonden beroep wordt vergroot tot ten hoogste 80 m², waarbij geldt dat het genoemde bebouwingspercentage onverkort van kracht blijft;
 - d **14.2.2 onder c**, ten behoeve van de vervanging van meerdere aan- of uitbouwen of bijgebouwen waarvan de gezamenlijke oppervlakte op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan groter is dan 70 m², door één aan- of uitbouw of bijgebouw met een overeenkomstige oppervlakte. Indien deze oppervlakte groter is dan 70 m², geldt daarbij dat de oppervlakte van het vervangende gebouw ten hoogste 70 m² bedraagt en dat de vervanging bijdraagt aan een verbetering van de landschappelijke situatie ter plaatse;
 - e **14.2.3** ten behoeve van een paardenbak bij een woning.

14.4.2 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **21.2.1**.

14.4.3 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is de procedure van toepassing als genoemd in **22.1.1**.

14.5 Specifieke gebruiksregels

- 14.5.1** Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:
- a het gebruik van gronden en opstallen voor een (aan huis gebonden) bedrijf;
 - b het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor doeleinden van zelfstandige bewoning;
 - c het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen.

14.6 Ontheffing gebruiksregels

- 14.6.1** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
- a **14.1** en toestaan dat het aantal woonhuizen met 1 wordt vermeerderd;
 - b **14.1** ten behoeve van een paardenbak bij een woning;
 - c **14.1 en 14.5.1 onder 1**, ten behoeve van aan huis gebonden bedrijven als genoemd in categorie 1 van de lijst van bedrijven¹.

14.6.2 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **21.2.1**.

14.6.3 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is de procedure van toepassing als genoemd in **22.1.1**.

¹ Deze is als bijlage 3 bij de voorschriften gevoegd.

Paragraaf 2 Dubbelbestemmingen

Artikel 15 ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED** aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), tevens bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Op de tot **ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED** bestemde gronden mag niet worden gebouwd.

15.2.2 Het bepaalde in **15.2.1** is niet van toepassing op:

- a bouwprojecten met een grondbeslag van niet meer dan 100 m²;
- b activiteiten waarvoor geen of een lichte bouwvergunning is vereist.

15.3 Ontheffing bouwregels

15.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **15.2.1** en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de basisbestemming.

15.3.2 De in **15.3.1** genoemde ontheffing wordt slechts verleend indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarden geen bezwaar bestaat.

15.3.3 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is de procedure van toepassing als genoemd in **22.1.1**.

15.4 Aanlegvergunning

15.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in de tabel aanlegvergunningen¹ genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "A" is vermeld.

¹ Deze tabel is als bijlage 1 bij deze voorschriften opgenomen.

15.4.2**Uitzondering**

Het in **15.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c ten dienste van de in **15.2.2** vermelde bouwwerkzaamheden.

15.4.3**Afwegingskader aanlegvergunning**

Van strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 3.16 lid 1 onder a** Wet ruimtelijke ordening is geen sprake indien de waarden van deze gronden niet onevenredig worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind.

Paragraaf 3 Aanduidingen

Artikel 16 Geluidszone industrie

- 16.1.1** Ter plaatse van de aanduiding **geluidszone industrie** geldt dat er geen toename mag plaatsvinden van geluidgevoelige functies.

Artikel 17 Lpg-zone

- 17.1.1** Voor zover gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding **lpg-zone** mag geen toename plaatsvinden van het aantal kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, tenzij ze behoren tot de inrichting waartoe ook het lpg-vulpunt behoort.

Artikel 18 Molenbeschermingszone

- 18.1.1** De op de plankaart met **molenbeschermingszone** aangewezen gronden zijn, onverminderd het in de regels bepaalde ten aanzien van de voor deze gronden overige geldende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen van de functies van de molen als werktuig en als landschapsbepalend element, alsmede voor het veilig stellen van de windvang en windlossing.
- 18.1.2** Op de met **molenbeschermingszone** aangewezen gronden mag bebouwing worden opgericht tot een bouwhoogte conform het bepaalde in de bij dit voorschrift behorende lijst.
- 18.1.3** In afwijking van het bepaalde in **18.1.2** geldt dat bebouwing die reeds op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan aanwezig is en een grotere hoogte heeft, mag worden gehandhaafd.
- 18.1.4** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **18.1.2**, met dien verstande dat:
- a de ontheffing slechts wordt verleend indien en nadat de Vereniging De Hollandsche Molen en de Stichting Molenbezit Gemeente Heerde daaromtrent zijn gehoord en indien de belangen van de betreffende molen als werktuig en/of landschapsbepalend element niet in onevenredige mate worden geschaad;
 - b bij gebruikmaking van de ontheffingsbevoegdheid de in **22.1.1** opgenomen procedure van toepassing is.
- 18.1.5** Op de met **molenbeschermingszone** aangewezen gronden is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) bomen, heesters en andere beplanting te planten indien deze een hoogte kunnen bereiken die de in de bij dit voorschrift behorende lijst aangegeven hoogte te boven gaat.
- 18.1.6** De in **18.1.5** bedoelde vergunning kan worden verleend, indien door die werken de functies van de molen niet onevenredig worden geschaad en nadat de Vereniging De Hollandsche Molen en de Stichting Molenbezit Gemeente Heerde daaromtrent zijn gehoord.
- 18.1.7** De hoogte van gebouwen, andere bouwwerken en beplanting wordt gemeten in meters en berekend vanaf het gemiddelde afgewerkte terrein aan de voet van de molen of de belt dan wel stelling.

Artikel 19 Anti-dubbeltelbepaling

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 20 Algemene gebruiksregels

- 1 Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
 - het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
 - het gebruiken of laten gebruiken van gronden als paardenbak.
- 2 Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan:
 - het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of ontheffing vereist en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan.
- 3 De opslag van materiaal en het stallen van caravans in (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen.

Artikel 21 Algemene ontheffingsregels

21.1 Algemene ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- 1 de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- 2 de bestemmingsregels 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 bestemmingsregels 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 ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- 4 de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van andere-bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van de andere-bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- 5 de bestemmingsregels 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 hoogte van gebouwen en toestaan dat de hoogte 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.
- 7 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **22.2.1**.
- 8 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is de procedure van toepassing als genoemd in **23.1.1**.

21.2 Afwegingskader ontheffing

21.2.1 Afwegingskader

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

- a de mate waarin de waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- c de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de aanvaardbaarheid op het gebied van financiële uitvoerbaarheid milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- d de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- e de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

21.2.2

Weigering ontheffing

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in **21.2.1 onder a en b** onevenredig worden geschaad en/of de **21.2.1 onder c en d** genoemde uitvoerbaarheid/ inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de **21.2.1 onder e** genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de ontheffingsbevoegdheid geen toepassing.

Artikel 22 Algemene procedureregels

- 22.1.1** Een besluit omtrent het verlenen van ontheffing wordt eerst genomen nadat belanghebbenden gedurende twee weken in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze schriftelijk kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders.

Artikel 22A Algemene wijzigingsregels

22A.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de overschrijding van bestemmings- en bouwgrenzen en tot wijziging van de bestemming Tuin in Wonen in verband met een verschuiving van het bouwvlak voor woningen.

22A.2 Afwegingskader

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

- a de mate waarin de waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- c de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de aanvaardbaarheid op het gebied van financiële uitvoerbaarheid, milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- d de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- e de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur;
- f de mate waarin de planschadeposten kunnen worden verhaald op de initiatienemer.

Artikel 23 Overgangsrecht

23.1 Bouwwerken

- 23.1.1** Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 23.1.2** Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- 23.1.3** Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbeoordeling van dat plan.
- 23.1.4** Bij gebruikmaking van de ontheffingsbevoegdheid is de in **22.1.1** opgenomen procedure van toepassing.

23.2 Gebruik

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

Artikel 24 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

"REGELS BESTEMMINGSPLAN GROENE WOONGEBIEDEN"

juli 2009.

Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering van 13 juli 2009.

, Voorzitter

, Griffier

Bijlagen

bij de regels

**1. Lijst als bedoeld in artikel 6, 9 en 15
(aanlegvergunningen)**

2.

Lijst van bedrijven

3. Lijst als bedoeld in artikel 4, 7 en 14 (activiteit)

Toegestane activiteit ter plaatse van de aanduiding bedrijfsactiviteit/nevenactiviteit.

artikel	adres	bedrijfsactiviteit/nevenactiviteit
4	Sprengenweg 4	dierenkliniek/k.i.-station
7	Groteweg 53	detailhandel in motorvoertuigen, autoplaatwerkerij/autospuitinrichting
14	Sprengenweg 10	caravanstalling
14	Sprengenweg 34a	caravanstalling

CATEGORIE I**Zijn vormen van horeca:**

1. die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en daarmee qua openingstijden nagenoeg sporen en waar naast kleinere etenswaren eveneens alcoholvrije dranken wordt verstrekt, zoals een lunchroom, koffiehuis, ijssalon, broodjeszaak, croissanterie, patisserie of een crêperie;
2. die wat betreft de exploitatievormen behoren bij en ondergeschikt zijn aan een sociaal/culturele hoofdfunctie, zoals kerkelijke centra;
3. waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die ter plaatse worden geconsumeerd, zoals een restaurant, bistro, poffertjeszaak, pannenkoekenhuis, hotel-restaurant of pension;
4. waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die deels ter plaatse worden geconsumeerd, maar voor een belangrijk deel ook elders, zoals pizzeria's of (afhaal)restaurants.

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk en afval op straat.

CATEGORIE II**Zijn vormen van horeca:**

1. die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, maar qua openingstijden daarvan afwijken in die zin, dat ze ook in (een deel) van de avonden geopend zijn en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt. Voorbeelden van dergelijke voorzieningen zijn een cafetaria, snackbar of een shoarmazaak;
2. waar in hoofdzaak al dan niet alcoholhoudende drank wordt verstrekt. Voorbeelden zijn een café, bar, eetcafé, pub of een café-restaurant.

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk, stankoverlast, afval op straat en afvalopslag.

CATEGORIE III

Zijn vormen van horeca: waar zaalaccommodatie ter beschikking wordt gesteld ten behoeve van het organiseren van bijeenkomsten en partijen, en waar als nevenactiviteit wordt voorzien in het verstrekken van kleine etenswaren en al dan niet alcoholhoudende dranken.

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk en geluidsoverlast van vertrekkende bezoekers.

CATEGORIE IV

Zijn vormen van horeca: zoals een discotheek en een dancing met een dansvloeroppervlak groter dan 10 m² en buurthuizen.

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk, geluidsoverlast vanuit de inrichting, geluidsoverlast van vertrekkende bezoekers en openbare orde problemen.

5.

Lijst als bedoeld in artikel 18 (Molenbeschermingszone)

naam molen	soort molen	toegestane (bouw)hoogte (tot 160 m ¹) afstand	toegestane verhoging per m ¹ afstand >160 m ¹ (tot 300 m ¹)
De Vlijt, Groteweg 54	grondzeiler (gelegen op een heuvel met een hoogte van 7.00 meter)	7 m ¹	0,02 m ¹

N.B. afstand = afstand tot de molen (gerekend vanaf het middelpunt van de molen).



Raadsvoorstel

Raadsvergadering

13 juli 2009

Commissie Ruimte

22 juni 2009

Afdeling en opsteller

Ruimte/B. Bruggeman/ (0578) 699 446

Portefeuille

J.C. Lieske

Agendapunt

15

Onderwerp

Bestemmingsplan Groene Woongebieden

VOORSTEL

1. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk verklaren en deels over te nemen;
2. ambtshalve de voorschriften en de plankaart aan te passen overeenkomstig de bijlage;
3. geen exploitatieplan voor dit bestemmingplan vast te stellen
4. het bestemmingsplan Groene Woongebieden gewijzigd vast te stellen.

TOELICHTING

Inleiding

Op 13 december 2004 heeft de raad van Heerde het programma voor de actualisering van de bestaande bestemmingsplannen vastgesteld. Het bestemmingsplan Groene Woongebieden is het vijfde plan voor het grondgebied van Heerde dat ter vaststelling aangeboden wordt. Doel van de actualisering is het uniformeren van alle bestemmingsplannen gebaseerd op het IMRO.

Argumenten

1.1 Alle bestemmingsplannen worden geactualiseerd.

Tijdens het actualiseringstraject wordt het aantal bestemmingsplannen teruggebracht van 172 naar 7 plannen. De aanleiding om alle geldende bestemmingsplannen te actualiseren ligt in het feit dat deze plannen reeds jaren geleden zijn opgesteld en sterk zijn verouderd. Het is dringend gewenst om het kaartbeeld weer kloppend te maken met de feitelijke situatie en de voorschriften aan te passen aan de huidige inzichten van het Rijk, provincie en gemeente. Daarnaast zijn er door de vele (partiële) herzieningen veel verschillende bestemmingsplannen van kracht, waardoor het overzicht en de samenhang verdwijnt. Door een nieuw bestemmingsplan te maken dat voldoet aan de eisen van deze tijd, behoeven veel minder langdurige en kostbare partiële herzieningen te worden doorlopen. Ook zullen digitale bestemmingsplannen de informatieverstrekking naar buiten en de efficiëntie binnen de organisatie vergroten, doordat deze beter toegankelijk zijn.

1.2 Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 4 februari tot 18 maart 2009 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn van terinzagelegging heeft een ieder zijn/haar zienswijze over het ontwerp kenbaar kunnen maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

2.1 De zienswijzen zijn reden het plan deels aan te passen

In totaal zijn er 3 zienswijzen ingekomen. Deze mensen hebben van de mogelijkheid gebruik gemaakt om te worden gehoord door de raadscommissie Ruimte tijdens de hoorzitting op 11 mei 2009. Bijgaand treft u de zienswijzen, het verslag van de hoorzitting en het zienswijzenverslag aan.

In het zienswijzenverslag wordt de gemeentelijke reactie gegeven op de ingediende zienswijzen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de zienswijzen gedeeltelijk gegrond zijn.

3.1 Er is een lijst met ambtshalve wijzigingen

In de bijlage staan de ambtshalve wijzigingen opgenomen, die in het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen gewenst zijn. Het betreffen aanpassingen in de voorschriften van algemene en redactionele aard. Daarnaast is de inmiddels afgeronde procedure voor de bouw van 2 woningen op het perceel Noorderkampweg 5/5A te Wapenveld, planologisch vastgelegd in dit bestemmingsplan.

4.1 Een exploitatieplan is niet noodzakelijk

Als gevolg van de nieuwe regelgeving (Wet ruimtelijke ordening met de Grondexploitatiewet) dient uw raad tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn uitzonderingen op deze regel, bijvoorbeeld als de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. In onderhavig geval hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Anders dan de naam van het bestemmingsplan suggereert gaat het hier om een conserverend bestemmingsplan dat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt.

Wij stellen u dan ook voor het bestemmingsplan Groene Woongebieden gewijzigd vast te stellen.

Advies commissie

De commissie Ruimte stemt in met behandeling van het stuk als A-onderwerp.

Financiële dekking

De kosten worden gedekt uit de reserve Actualisering bestemmingsplannen.

Communicatie

bekendmaking vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan is na 1 juli 2008 ter inzage gelegd. Dit betekent dat de procedure volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening plaatsvindt. Dit houdt in dat Gedeputeerde Staten het bestemmingsplan niet meer behoeven goed te keuren. Na afloop van de termijn voor ter inzage legging van het vaststellingsbesluit, treedt het bestemmingsplan in werking. Dit is anders indien binnen de ter inzage termijn bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een beroepschrift én een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

Uitgaande correspondentie

De indieners van een zienswijze hebben wij schriftelijk op de hoogte gebracht van behandeling van het raadsvoorstel in de commissie Ruimte van 22 juni 2009. Hierbij is de mogelijkheid van spreekrecht aangegeven. De indieners van een zienswijze worden na de raadsvergadering schriftelijk op de hoogte gebracht van dit besluit.

Heerde, 8 juni 2009

Het college van H E E R D E

drs. W.R.J.M. Pijnenburg-Adriaenssen , burgemeester

F. Dijkstra MBA , gemeentesecretaris

BESLUIT:

Bijlagen:

1. raadsbesluit;
2. bestemmingsplan Groene Woongebieden (ligt in de leeskamer van de raad);
3. zienswijzenverslag (reeds in uw bezit, zie commissiestukken);
4. verslag hoorzitting commissie Ruimte (reeds in uw bezit, zie commissiestukken);
5. lijst ambtshalve wijzigingen (reeds in uw bezit, zie commissiestukken).



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Heerde;

gelezen het voorstel van het college d.d. 8 juni 2009 tot vaststelling vna het bestemmingsplan Groene Woongebieden;

dat het bestemmingsplan voorziet in een planologisch juridische regeling voor een aantal nader beschreven gebieden in de gemeente Heerde;

dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 4 februari 2009 zes weken ter visie heeft gelegen;

dat de tervisielegging bekend is gemaakt in de Staatscourant, website en de huis-aan-huis editie van de "Schaapskooi" van 3 februari 2009;

dat binnen de termijn van terinzagelegging 3 zienswijzen zijn ingediend.

dat de zienswijzen tijdig zijn ingediend;

dat op 11 mei 2009 de indieners van zienswijzen in de gelegenheid zijn gesteld de zienswijze nader mondeling toe te lichten;

dat voor de inhoud ervan wordt verwezen naar bijgevoegd hoorverslag;

dat voor de inhoud en de overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar het aangehechte zienswijzenverslag;

dat de zienswijzen aanleiding geven het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen;

dat op grond van artikel 6.12, lid 2 sub c van de Wet ruimtelijke ordening kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Er is geen exploitatieplan nodig omdat het kostenverhaal achterwege kan blijven vanwege het conserverend karakter van het bestemmingsplan;

dat sinds de tervisielegging van het ontwerp zich een aantal ontwikkelingen heeft voorgedaan die een aanpassing van het ontwerp wenselijk maken. Voor een overzicht van de ambtelijke wijzigingen wordt verwezen naar de bijlage 'Lijst ambtshalve wijzigingen';

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

besluit:

1. overeenkomstig het zienswijzenverslag de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deels over te nemen;
2. overeenkomstig de Lijst ambtshalve aanpassingen de planregels en –kaart aan te passen;
3. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan Groene Woongebieden nr. HE0211 gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d.13 juli 2009.

griffier,

voorzitter,



GEMEENTE HEERDE

Zienswijzenverslag

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Groene Woongebieden.

Inleiding

Op 13 december 2004 heeft de raad ingestemd met het programma voor de actualisering en digitalisering van bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Groene Woongebieden is het vierde plan van de door de gemeenteraad van Heerde ingezette operatie om alle bestemmingsplannen te actualiseren. Dit plan bestaat uit vier afzonderlijke plangebieden. Drie plandelen zijn gelegen in de buurt van Wapenveld. Ze liggen ten westen van – en grenzend aan – de Groteweg (omgeving Henk Cramerlaan, Noorderkampweg, Parkweg, Mosweg en Oranjeweg). Het plandeel bij Heerde ligt ten westen van – en grenzend aan – de A50 (omgeving Sparrenlaan, Berkenlaan en Beukenlaan).

Uitgangspunt voor de opgestelde juridische regeling is de bestaande (bebouwde) situatie. Dit betekent dat de manier waarop de gronden op dit moment worden gebruikt, in hoofdzaak bepalend is geweest voor de bestemming die aan het perceel is toegekend.

Overzicht procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 4 februari tot 18 maart 2009 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder zijn zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. De indieners zijn in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze mondeling toe te lichten ten overstaan van de raadscommissie. De hoorzitting is gehouden op 11 mei 2009, waarvan verslag is gemaakt.

Weergave zienswijzen

In totaal zijn 3 zienswijzen ingekomen:

1. zienswijze d.d. 16 februari en 11 maart 2009, L.J. Jonker, Berkenlaan 4, 8181 NP Heerde (zie bijlage).

De zienswijzen betreffen de volgendepuntent, te weten:

- 1. contouren huidige woning zijn niet opgenomen in het bouwblok. Bouwblok is dan ook op onjuiste gegevens ingetekend;*
- 2. het nieuwe bouwblok op het perceel is op gelijke hoogte gelegd als met het bestaande bouwblok. Vanwege privacy verzoek om nieuw bouwblok naar voren te leggen.*

De heer Jonker heeft van de mogelijkheid gebruik gemaakt om de zienswijze mondeling toe te lichten.

Gemeentelijke reactie:

ad 1. Op het perceel is in 2000 een nieuwe woning gebouwd. Echter staan op de bestemmingsplankaart nog de contouren van de oude woning afgebeeld in het bouwblok. In principe is het niet van belang dat de contouren van de aanwezige woning vermeld staan op een bestemmingsplankaart. Het bouwblok is het uitgangspunt. Hierbinnen dient het hoofgebouw te liggen of opgericht te worden. Het is alleen voor de heer Jonker visueel niet

duidelijk aan welke zijde hij eventueel nog zou kunnen uitbreiden, omdat de nieuwe situatie niet staat afgebeeld. Voor de duidelijkheid hiervoor bestaan er dan ook geen bezwaren om de contouren van de nieuwe woning op te nemen in het bouwblok.

De zienswijze kan worden overgenomen.

Ad 2. Het nieuwe bouwblok is inderdaad op gelijke hoogte gelegd met de bestaande woning. De bestaande woning ligt in verhouding vrij ver achter op het perceel. Stedebouwkundig bestaan er geen problemen om het nieuwe bouwblok op een gelijke hoogte met de overige bouwblokken aan de Berkenlaan te leggen. Op die wijze heeft de nieuwe bewoner ook een wat ruimer erf aan de achterzijde. Door het naar voren schuiven van het nieuwe bouwblok zal het erf van het perceel Berkenlaan 2 wat verruimd worden aan de zijkant. De feitelijke situatie op dit perceel (luchtfoto) geeft ook aan dat deze zijde al versteend is, doordat het de in- en uitrit betreft van de aanwezige woning.

De zienswijze kan worden overgenomen. Tevens kan een ambtshalve wijziging worden doorgevoerd op de plankaart.

2. zienswijze d.d. 2 maart 2009, R. van der Meulen – Ter Steege, Eikenlaan 3, 8181 NS Heerde (zie bijlage).

De zienswijze betreft het volgende punt, te weten:

Bij de woning op dit perceel is een klein deel als erf aangewezen. Het naastgelegen perceel met een agrarische bestemming is ook in eigendom van de heer en mevrouw Van der Meulen en een klein deel ervan is in gebruik als erf. In de toekomst is de wens om hier een nieuwe schuur voor de paarden te bouwen en die mogelijkheid is nu niet aanwezig door het kleine erf.

De heer en mevrouw Van der Meulen hebben van de mogelijkheid gebruik gemaakt om de zienswijze mondeling toe te lichten.

Gemeentelijke reactie:

In verhouding beschikt het perceel over een relatief klein erf waar de bijgebouwen op gerealiseerd moeten worden. Aan de westzijde van het perceel ligt een strook grond met de bestemming Tuin welke in eigendom is van de bewoner van Eikenlaan 4. Aan de oostzijde van het perceel ligt een stuk grond met de bestemming Agrarisch. Dit stuk grond is in eigendom van de heer en mevrouw Van der Meulen. Een klein deel van deze grond (zo'n 10 meter) is in gebruik als erf. Hier staan wat gebouwen op. De bedoeling van de heer en mevrouw Van der Meulen is om hier in de toekomst een nieuwe paardenstal neer te zetten. Gezien het feitelijke gebruik en dat het gehele perceel in eigendom is van de heer en mevrouw Van der Meulen bestaan er geen bezwaren om het erf wat te vergroten met zo'n 10 meter. Aan de wegzijde wordt de bedoelde strook bestemd als Tuin. Dit sluit aan bij de bestaande situatie.

De zienswijze kan worden overgenomen.

3. zienswijze d.d. 13 maart 2009, T.P.P. Huizer, Berkenlaan 6, 8181 NP Heerde (zie bijlage).

De zienswijze betreft de volgende punten, te weten

- 1. bouwblok is niet logisch ingetekend op plankaart voor wat betreft een eventuele uitbreiding in de toekomst. Verzoek om bouwblok aan zijde achtergevel dieper te maken, zodat minimaal 20 meter uitgebreid kan worden;*
- 2. in het huidige bestemmingsplan wordt een afstand van 7,5 meter gehanteerd tot aan de zijdelingse perceelsgrens. In dit bestemmingsplan wordt gesproken over 3 meter. Vanwege privacy en waardevermindering dit weer terugbrengen naar 7,5 meter;*
- 3. definitie zijgrens en achtergrens aanscherpen. In sommige gevallen is zijgrens, achtergrens van naastgelegen perceel;*
- 4. in artikel 14.3 wordt aangegeven dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan plaats en afmeting bebouwing. Onduidelijk is waar deze bevoegdheid op gebaseerd is. Dit nader onderbouwen;*
- 5. de dubbelbestemming Archeologisch Waardevol Gebied houdt in dat er niet zondermeer gebouwd mag worden op het perceel. Onduidelijk is op welke gronden burgemeester en wethouders vergunning verlenen. Nadere onderbouwing is noodzakelijk. Daarnaast komt eventuele schade door deze beperking voor rekening van de gemeente.*

De heer Huizer heeft van de mogelijkheid gebruik gemaakt om de zienswijze mondeling toe te lichten.

Gemeentelijke reactie:

Ad 1. Het bouwblok op het perceel Berkenlaan 6 is nu zo'n 22 meter breed en 18 meter diep. Het merendeel van de bouwblokken in Bakhuisbos zijn gemiddeld zo'n 20 x 20 meter. Binnen dit bouwblok moet het hoofdgebouw opgericht worden, de bijgebouwen mogen op het aangrenzend erf. De bouwblokken zijn gevormd om de bestaande hoofdgebouwen heen op de percelen. De heer Huizer geeft aan dat uitbreiding aan de wegzijde niet waarschijnlijk is. Er wordt hier zo'n 3 meter uitbreidingsruimte geboden. Er bestaan geen bezwaren om het bouwblok aan de achterzijde wat te verruimen. Het perceel Beukenlaan 3 ligt op voldoende afstand om privacy problemen te voorkomen. Echter is een bouwblok van in totaal zo'n 35 meter diep niet in verhouding tot de overige bouwblokken. Het betreft hier een actualiseringsplan waarbij het van belang is om de bestaande situaties op de percelen juist weer te geven (het hoofdgebouw moet binnen het bouwblok liggen) en op enige flexibiliteit is niets tegen, maar wel in verhouding tot de doelstelling van het plan. Het bouwblok wordt aan de wegzijde verkleind en die meters worden aan de achterzijde toegevoegd, zodat het bouwblok zo'n 21 meter diep wordt. Op deze wijze wordt een uitbreidingsmogelijkheid aan de achterzijde geboden van in totaal zo'n 12 meter.

De zienswijze kan gedeeltelijk worden overgenomen.

Ad 2. In het bestemmingsplan Bos- en natuurgebied, 6^e herziening welke op dit moment geldend is, wordt gesproken over een afstand van 7,5 meter ten aanzien van de zijdelingse perceelsgrens. Deze afstand geldt voor het hoofdgebouw en niet voor de bijgebouwen. In dit plan worden bestaande situaties vastgelegd en is een bouwblok

ingetekend voor het hoofdgebouw op het perceel. Binnen dit bouwblok dient een eventueel nieuw hoofdgebouw te worden opgericht of het bestaand hoofdgebouw te worden uitgebreid. Deze bouwblokken liggen vast en waarborgen voldoende afstand tussen de diverse percelen. De afstand van 3 meter is een standaard voorschrift die in alle actualiseringsplannen gehanteerd wordt en komt enkel en alleen in beeld bij nieuwe ontwikkelingen. Bijgebouwen mogen vrij op het erf gedeelte opgericht worden en dit is conform het huidige bestemmingsplan.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Ad 3. Het is inderdaad in een aantal gevallen zo dat de zijgrens van een woning, de achtergrens van een aangrenzende woning is. In de voorschriften wordt gesproken over een minimale afstand die gehanteerd moet worden tussen een hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens. Aangezien er hier met bouwblokken gewerkt wordt op de plankaart, waarbinnen het hoofdgebouw gesitueerd moet worden, is hier geen sprake van. Het betreft immers een conserverend plan. Ook in het huidige bestemmingsplan Bos- en natuurgebied, 6^e herziening wordt gesproken over 'zijdelingse perceelsgrens'. Echter is het voor de volledigheid en het feit dat deze gebieden zich er voor lenen (grote percelen) duidelijk om de term 'zijdelingse perceelsgrens' te vervangen in 'perceelsgrens'. Op deze wijze wordt voorgeschreven dat het hoofdgebouw minimaal 3 meter uit elke perceelsgrens gesitueerd moet worden. Dit wordt in de voorschriften aangepast.

De zienswijze kan worden overgenomen.

Ad 4. In de Wet op de Ruimtelijke Ordening is deze bevoegdheid expliciet geregeld. Het voorschrift dient eigenlijk als een 'stok achter de deur'. Met name in zeer uitzonderlijke situaties maken burgemeester en wethouders gebruik van deze bevoegdheid. Zoals bijvoorbeeld in het hierboven genoemde geval zou van deze mogelijkheid gebruik kunnen worden gemaakt als een woning te dicht op perceelsgrens of in de perceelsgrens komt te staan, omdat deze grens voor de ene woning de zijgrens is en voor de naastgelegen woning de achtergrens. Aan deze uitzonderlijke en veelal sporadische gevallen moet gedacht worden. De afwegingskaders zijn globaal en ook niet limitatief van aard. Uiteraard blijft bij het stellen van nadere eisen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur van kracht.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Ad 5. De verplichting om aandacht te besteden aan het aspect archeologie vloeit allereerst voort uit het Europese Verdrag van Valletta (Malta) dat op 16 januari 1992 door de toenmalige Minister van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur, mw. H. d'Ancona is ondertekend en bij Rijkswet van 26 februari 1998 is geratificeerd. In dit verdrag is bepaald dat bij ruimtelijke ontwikkelingen en ingrepen in de bodem rekening moet worden gehouden met het bodemarchief. In eerste instantie is het uitgangspunt dat archeologische waarden zoveel mogelijk in situ (dus in de bodem) moeten worden bewaard. Is dit niet mogelijk, dan mogen de archeologische waarden worden aangetast, mits wetenschappelijk verantwoord, onderbouwd en gedocumenteerd. Opgraven van een archeologische locatie betekent immers de definitieve vernietiging van de archeologische waarden. Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Valletta is verder dat de verstoorder betaalt.

Degene die het bodemarchief wil verstoren draait ook op voor de kosten van onderzoek en een eventuele opgraving. Het Verdrag van Valletta is inmiddels uitgewerkt in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), die op 1 september 2007 in werking is getreden. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen en bodemverstorende activiteiten rekening worden gehouden met de **aanwezige en te verwachten** archeologische waarden.

Bij de opstelling van bestemmingsplannen en het verlenen van vrijstellingen moet de gemeente aandacht besteden aan de archeologie. Dit heeft tot gevolg dat er in het bestemmingsplan regelingen dienen te worden opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen en dat er bij bepaalde (bouw)werkzaamheden aandacht aan de archeologie besteed zal moeten worden.

Het plan Groene Woongebieden betreft een conserverend plan, waarin de bestaande bebouwde situaties vastgelegd worden op de percelen. De percelen zijn voor een groot deel reeds bebouwd, in welk geval de beperking er niet of slechts beperkt is. Tevens wordt in

artikel 15.2.2 van de voorschriften gesteld dat er zondermeer mag worden gebouwd op de gronden bij bouwproject tot 100 m² en bouwwerken die vallen onder het regime van bouwvergunningvrij of licht bouwvergunningplichtig.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Ambtshalve wijzigingen

In een bijlage worden de ambtshalve wijzigingen weergegeven. Het betreffen wijzigingen van kleine aard. Zo wordt er een inmiddels afgeronde ruimtelijke procedure, planologisch vastgelegd in dit bestemmingsplan (perceel Noorderkampweg 5/5A), zodat het meest actuele beeld weergegeven wordt.

Conclusie

1. ingekomen zienswijzen zijn tijdig ingediend, dus ontvankelijk;
2. de ingediende zienswijze geven deels aanleiding om het ontwerp te wijzigen;
3. de ambtshalve wijzigingen kunnen in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Lijst ambtshalve wijzigingen Groene Woongebieden

1. Aan het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor het verschuiven van bouwblokken. Hierdoor kan op een relatief eenvoudige wijze medewerking verleend worden aan verzoeken voor het verplaatsen van bouwblokken.
De tekst luidt als volgt:

Artikel 23 Algemene wijzigingsregels

23.1 (..)

23.2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de overschrijding van bestemmings- en bouwgrenzen en tot wijziging van de bestemming Tuin in Wonen in verband met een verschuiving van het bouwvlak voor woningen;

23.3 Afwegingskader wijzigingsbevoegdheid

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

- a de mate waarin de waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
 - b de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
 - c de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de aanvaardbaarheid op het gebied van financiële uitvoerbaarheid, milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
 - d de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
 - e de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur;
 - f de mate waarin de planschadekosten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer.
2. Het bouwvlak op het perceel Sprengenweg 21 vergroten aan noordelijke zijde (Sprengenweg). Bestaande woning is namelijk groter. Wel dient de afstand tussen het bouwvlak en de perceelsgrens minimaal 3 meter te blijven.
 3. De 2 vrijstaande woningen op het perceel Noorderkampweg 5/5A intekenen op de plankaart. De planologische procedure hiervoor is inmiddels afgerond.
 4. Op het perceel Berkenlaan 2 de bestemming Wonen (erf) wat vergroten aan zijde van het nieuwe bouwblok op het perceel Berkenlaan 4. Dit vanwege het feit dat het nieuwe bouwblok wat naar de wegzijde verschoven wordt in verband met de privacy. Aan die zijde het het perceel Berkenlaan 2 ligt de in- en uitrit. Zo sluit het geheel beter aan
 5. Aan artikel 9.1 een lid c toevoegen waarin wordt bepaald dat in- en uitritten ook tot de bestemming Bos behoren.