

## **Bestemmingsplan Uddelerveen 79 Uddel**

**Betreft** bouwvlakvergroting voor kalverenstal en tweede bedrijfswoning

**Status** ontwerp

**Datum** november 2009

# Inhoudsopgave

<b>TOELICHTING</b>	<b>5</b>
1 INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Werkwijze en opzet van de toelichting	8
2 BELEIDSKADER	9
2.1 Nota Ruimte	9
2.2 Reconstructieplan Veluwe	9
2.3 Streekplan	10
2.4 Regionale Structuurvisie	10
2.5 Strategische economische beleidsvisie Apeldoorn 2000 - 2020	10
2.6 Welstandsbeleid	10
3 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE OPZET	13
3.1 Ruimtelijke en functionele structuur	13
3.2 Noodzaak tweede bedrijfswoning	13
3.3 Groenstructuur	14
3.4 Verkeer en vervoer	14
3.5 Kabels en leidingen	14
4 UITVOERBAARHEID	15
4.1 Milieuaspecten	15
4.2 Waterhuishouding	19
4.3 Natuurwaarden	20
4.4 Cultuurhistorie	21
4.5 Financieel-economische uitvoerbaarheid	22
5 JURIDISCHE PLANOPZET	23
5.1 Inleiding	23
5.2 Karakter bestemmingsplan	23
5.3 Bestemmingen	23
5.4 Algemene regels en overgangs- en slotregels	24
6 INSPRAAK EN OVERLEG	25
6.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	25
6.2 Totstandkoming plan	25
Bijlagen bij de toelichting	27
Bijlage 1 Inrichtingsplan	29
Bijlage 2 Onderbouwing tweede bedrijfswoning	31
Bijlage 3 Onderzoek milieuzoneringen	33
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek	35
Bijlage 5 Archeologisch onderzoek	37

<b>REGELS</b>	<b>39</b>
HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	40
Artikel 1 Begrippen	40
Artikel 2 Wijze van meten	44
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	46
Artikel 3 Agrarisch	46
Artikel 4 Bos	50
Artikel 5 Wonen	51
Artikel 6 Waarde - Archeologie Hoog	53
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	55
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	55
Artikel 8 Algemene bouwregels	55
Artikel 9 Algemene ontheffingsregels	56
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	57
Artikel 11 Algemene procedureregels bij ontheffing en nadere eisen	58
Artikel 12 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen	58
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	59
Artikel 13 Overgangsrecht bouwwerken	59
Artikel 14 Overgangsrecht gebruik	59
Artikel 15 Slotregel	60
Bijlagen bij de regels	61
Bijlage 1 Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis	63
<b>Vaststellingsbesluit</b>	<b>65</b>
<b>Procedureschema</b>	<b>67</b>



# **TOELICHTING**

behorende bij het bestemmingsplan Uddelerveen 79 Uddel







*Figuur 2: Luchtfoto*

De woning aan de Uddelerveen 81 en de bijbehorende gronden hebben de bestemming 'Wonen'. Voor het overige heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch gebied'. Deze gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor agrarische bedrijvigheid. Binnen de bestemming 'Agrarisch gebied' is aan het agrarische bedrijf aan de Uddelerveen 79 een bouwvlak toegekend, van circa 6000 m<sup>2</sup>. Voorts rust op het gehele plangebied de aanduiding 'her-vestigingsgebied nieuwe agrarische bouwpercelen'.

#### **1.4 Werkwijze en opzet van de toelichting**

De toelichting vangt aan met het beschrijven van het relevante beleid. Daarna wordt de bestaande situatie beschreven in combinatie met de nieuwe situatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de uitvoerbaarheid van dit plan aangetoond. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Afsluitend zijn in hoofdstuk 6 de resultaten van inspraak en overleg verwoord.



## 2 BELEIDSKADER

### 2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte, onderdeel van de planologische kernbeslissing Nationaal Ruimtelijk Beleid, bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

De landbouw, de grootste grondgebruiker van Nederland, zit midden in een veranderingsproces. De verwachtingen van de samenleving op gebieden als voedselveiligheid, dierenwelzijn, natuur en milieu ontwikkelen zich snel. Tegelijk heeft de liberalisering van de wereldmarkt ingrijpende gevolgen.

Een economisch vitale grondgebonden landbouw is in de ogen van het kabinet van belang voor het beheer van het buitengebied. Door teruglopende inkomsten neemt dit soort bedrijven echter in snel tempo af. Van de provincies wordt verwacht dat zij in hun ruimtelijke plannen meer mogelijkheden scheppen voor een bredere bedrijfsvoering. Het rijk ondersteunt de veranderingen in de landbouw onder andere door ruimtelijke ontwikkelingen in de richting van duurzame productie te vergemakkelijken.

### 2.2 Reconstructieplan Veluwe

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

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

Dit heeft grote gevolgen voor de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland. In het reconstructieplan worden de functies bijna opnieuw over de gebieden verdeeld en nieuwe ontwikkelmogelijkheden gestimuleerd. Een aantal onderdelen uit het reconstructieplan zijn en worden rechtstreeks overgenomen in het Streekplan en de bestemmingsplannen. Een belangrijk onderdeel van het reconstructieplan is de zonering. Gebieden hebben een bepaalde bestemming gekregen:

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

Het plangebied maakt onderdeel uit van een verwevingsgebied. Bouwvlakken voor bedrijven met intensieve veehouderij mogen, voor het deel dat gebruikt wordt voor intensieve veehouderij, maximaal één hectare groot worden. Bestaande bouwvlakken die groter zijn dan één hectare worden gerespecteerd. Uitbreiding van een bouwvlak naar een oppervlak van meer dan één hectare is alleen aanvaardbaar als dat noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan wettelijke eisen op het gebied van dierenwelzijn en vetinaire gezondheid. Bij uitbreidingen dient altijd rekening te worden gehouden met de gebiedskwaliteiten, de bestaande, ruimtelijke en milieuhygiënische randvoorwaarden en de geldende overige wet- en regelgeving.

## 2.3 Streekplan

Het provinciale, ruimtelijke beleid voor intensieve veehouderijen is praktisch geheel verwoordt in de reconstructieplannen. Toch dient voor het agrarische bedrijf in het plangebied een punt uit het Streekplan Gelderland 2005 te worden aangehaald. Dat is het beleid voor niet-agrarische nevenactiviteiten op agrarische bedrijven.

Het Streekplan Gelderland maakt het mogelijk om voor agrarische bedrijven in bestemmingsplannen te regelen dat bij recht maximaal 25% van het bebouwd oppervlak tot een maximum van 350 m<sup>2</sup> van de bedrijfsgebouwen te gebruiken is voor niet-agrarische nevenfuncties. Randvoorwaarde is dat de nevenfunctie qua oppervlak en inkomensvorming ondergeschikt moet blijven aan de hoofdfunctie.

Verevening hoeft niet te worden toegepast bij bedrijfsmatige nevenfuncties op agrarische bedrijven. Wel gelden als voorwaarden dat er geen aanzienlijke verkeersaantrekkende werking optreedt en dat er geen detailhandel plaatsvindt anders dan verkoop van lokaal geproduceerde agrarische producten. Ook voor nevenfuncties is buitenopslag niet toegestaan.

## 2.4 Regionale Structuurvisie

De Regionale Structuurvisie De Voorlanden van de regio Stedendriehoek maakt samen met de al eerder vastgestelde visie voor het bundelingsgebied (grotendeels het gebied binnen de lijn Apeldoorn, Deventer en Zutphen) het ruimtelijk beleid voor de regio 'compleet'. Beide documenten vormen samen de visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied. Het ontwerp van de Regionale Structuurvisie De Voorlanden is op 23 maart 2009 ter inzage gelegd.

In dat ontwerp wordt de landbouw als één van de drie pijlers van een sterke plattelands-economie betiteld. De agrarische sector ontwikkelt zich in de richting van schaalvergroting (grotere bedrijven) en verbreding (zoals agrotourisme). De regio zet in op het behouden van ruimte voor de sector, binnen de mogelijkheden die landschap, milieu en de inzet van nieuwe technologieën bieden. Ook ondersteunt de regio verbreding en schaalvergroting als die de groene kwaliteiten van De Voorlanden helpen behouden en versterken.

## 2.5 Strategische economische beleidsvisie Apeldoorn 2000 - 2020

In dit document staan de belangrijkste uitgangspunten en ambities voor het economische beleid van Apeldoorn tot 2020. Voor verschillende economische sectoren zijn gedetailleerde uitvoeringsplannen gemaakt. Als ambitie kiest Apeldoorn voor verdere economische ontwikkeling. Speerpunten zijn:

- een evenwichtige economische basis behouden;
- de productiestructuur verbreden (clusterspecialisatie);
- de kwaliteit van toerisme en recreatie verbeteren;
- de binnenstad en vier wijkcentra versterken;
- de plattelandseconomie verstevigen.

De gemeente heeft 18 concrete activiteiten en projecten vastgesteld op verschillende economische terreinen; kantoren en bedrijven, wijk-economie, zorgsector, detailhandel en horeca, toerisme en recreatie, plattelandsontwikkeling en -economie, arbeidsmarkt en relatiebeheer.

## 2.6 Welstandsbeleid

Artikel 12a van de Woningwet verplicht alle gemeenten om een welstandsnota vast te stellen. Die welstandsnota moet, in de vorm van beleidsregels, criteria bevatten voor de welstandstoetsing.

Om te voldoen aan deze verplichting heeft de gemeenteraad in juli 2004 de kadernota 'Over welstand geschreven' vastgesteld. De nota geeft de kaders voor het welstandsbe-

leid. Hiermee worden bouwplannen getoetst aan redelijke eisen van welstand, om de fraaie leefomgeving in de stad te behouden en te versterken.

In deze nota wordt voor ieder perceel in Apeldoorn één welstandsthema en één welstandsniveau aangewezen. Het niveau geeft aan hoeveel welstandsaandacht de gemeente aan een gebied geeft, waarbij de niveaus variëren van zwaar tot welstandsvrij. Het thema wordt bepaald door de bouwstijl of bouwperiode van de bebouwing. In het bestemmingsplan wordt het specifieke karakter van het gebied geregeld voor zover dit gaat om bebouwingsregels en gebruik. Het welstandsbeleid is hierop aanvullend en heeft betrekking op situering, massa en vorm, gevelkarakteristiek en detaillering, kleur en materiaalgebruik.

Voor het plangebied wordt geen gebiedsgericht welstandsbeleid opgesteld. De huidige welstandscriteria zullen blijven gelden.



### **3 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE OPZET**

#### **3.1 Ruimtelijke en functionele structuur**

Het plangebied is gelegen in het gebied direct ten westen van het dorp Uddel dat een sterk agrarisch karakter kent. Het landschap is een heideontginningslandschap. Dat is een relatief jong landschap dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid, een vrij regelmatige blokverkaveling en weinig perceelsrandbeplantingen. De agrarische erven kennen een rationele opbouw: aan de weg staat de bedrijfswoning met daarachter de bedrijfsbebouwing met één kaprichting, haaks of parallel aan de weg.

Het agrarische bedrijf in het plangebied, kent een compacte erfopbouw die bestaat uit een bedrijfswoning, die aan de openbare weg is gesitueerd, met daarachter twee kalverenstallen. De kaprichtingen van die twee stallen staan haaks op het Uddelerveen. In een van de stallen is, als nevenactiviteit van het agrarische bedrijf, een klein metaalbewerkingsbedrijf aanwezig met een ruimtebeslag van circa 250 m<sup>2</sup>.

Langs de zuidzijde van het perceel is een afwateringssloot aanwezig die aanhaakt op de Staverdense Beek. Aan de oost- en westzijde wordt het erf begrensd door opgaande erfbeplanting, voornamelijk bestaande uit zomereiken. Aan de noordzijde van het bedrijf, liggen op relatief korte afstand, een aantal burgerwoningen.

De nieuw te bouwen kalverenstal is gepland aan de westzijde van de bestaande stallen. Aan de andere zijden van het bedrijf gelden beperkingen in de vorm de afwateringssloot, woningen en de openbare weg. De nieuwe stal moet ruimte gaan bieden aan ruim 1000 kalveren en zal uitgerust worden met een chemische luchtwasser. Met de nieuwe stal zullen in totaal 2054 kalveren op het bedrijf aanwezig zijn. Het bouwvlak moet daarvoor groeien naar 1 hectare, het maximum uit het Reconstructieplan Veluwe. De goot- en bouwhoogtes voor agrarische bedrijfsbebouwing uit het geldende bestemmingsplan zullen voor de nieuwe stal worden aangehouden.

De tweede bedrijfswoning is tussen de nieuwe kalvenstal en de openbare weg gepland, naast de bestaande bedrijfswoning. De voorgevelrooilijn van de nieuwe bedrijfswoning zal gelijk komen te liggen aan die van de bestaande woning.

Het inrichtingsplan met daarop de toekomstige situatie is bijlage 1 van de Bijlagen bij de toelichting.

#### **3.2 Noodzaak tweede bedrijfswoning**

Voor het realiseren van een tweede bedrijfswoning gelden twee belangrijke voorwaarden: de blijvende noodzaak van een tweede bedrijfswoning voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering moet zijn aangetoond en het bedrijf moet naar omvang en activiteiten duurzaam aan twee volwaardige arbeidskrachten een volledige of nagenoeg volledige dagtaak bieden.

VanWestreenen B.V. heeft een onderbouwing opgesteld waarmee aangetoond wordt dat aan die twee voorwaarden voldaan wordt. Die onderbouwing is als bijlage 2 van de Bijlagen bij de toelichting. Het agrarische bedrijf op het perceel heeft altijd als strategie gehad om het bedrijf levensvatbaar en toekomstgericht te houden. Dit mede in verband met bedrijfsopvolging, waar sprake van is in de vorm van twee bedrijfsopvolgers. De bedrijfsomvang bedraagt, wanneer de nieuwe stal is gerealiseerd en uitgedrukt een algemeen geaccepteerde, economische maatstaf, 296 NGE (Nederlandse Grootte Eenheden). Normatief houdt dat een economische volwaardigheid in van ruime 3 volwaardige arbeidskrachten en dat de bedrijfsactiviteiten een arbeidsbehoefte creëren voor ruim 4 personen. In de huidige situatie is reeds sprake van een bedrijf dat gelijk staat aan bijna 2 volwaardige arbeidskrachten en een arbeidsbehoefte heeft van ruim 2 mensjaren. Daarnaast blijkt uit de onderbouwing dat een belangrijk deel van de werkzaamheden op het bedrijf buiten de gebruikelijke werktijden plaatsvinden, op niet te voorziene tijdstippen.

### **3.3 Groenstructuur**

De erfbeplanting ten oosten van het erf zal met de bouw van de nieuwe kalverenstal ongemoeid blijven. De beplanting ten westen van het erf zal plaats moeten maken voor de nieuwe kalverenstal. Dit verlies aan groen zal worden gecompenseerd. Ongeveer vanaf de nieuwe, tweede bedrijfswoning, langs de nieuwe kalverenstal, tot aan de zuidelijke perceelsgrens wordt een nieuwe groensingel aangeplant met een breedte van 10 meter, bestaande uit gebiedseigen beplanting. De nieuwe situatie wordt zo voorzien van een adequate landschappelijke inpassing.

### **3.4 Verkeer en vervoer**

Het plangebied wordt via de Uddelerveen ontsloten richting de bebouwde kom van Uddel. Van daaruit zorgt de N310 (Garderenseweg en Elspeterweg) voor de ontsluiting.

De realisatie van de nieuwe vleeskalverenstal leidt tot een beperkte toename van het aantal aan- en afvoerbewegingen van het bedrijf. De capaciteit van de Uddelerveen is daarvoor toereikend.

### **3.5 Kabels en leidingen**

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de nieuwe kalverenstal.

## 4 UITVOERBAARHEID

### 4.1 Milieuaspecten

#### 4.1.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. Voor de nieuwe kalverenstal is bij besluit van 29 april 2009, met het kenmerk 23469, milieuvergunning verleend.

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

#### 4.1.2 Bodem

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen niet meer dan 5 jaar oud zijn.

Indien er sprake is van bouwactiviteiten is ook in het kader van de bouwvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. In de praktijk worden deze onderzoeken vaak gecombineerd.

##### *Onderzoeksresultaten bodem*

Op basis van het historische bodembestand, bedrijven/tankenbestand en bodeminformatiesysteem is de locatie Uddelerveen 79 ter plaatse van de nieuwe woning en de nieuwe kalverenstal onverdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging. De bodemkwaliteit is hiermee voldoende gewaarborgd voor de gewenste bestemmingsplanwijziging.

#### 4.1.3 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Apeldoorn de Bij de ontwikkeling van gebieden wordt met behulp van de systematiek uit de VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (uitgave 2009), bepaald binnen welke straal bedrijven invloed hebben op de omgeving en met welke milieuaspecten (zoals geluid, gevaar, e.d.) rekening gehouden dient te worden. In de VNG uitgave zijn voor de diverse SBI-codes

deze zogenoemde milieuzones bepaald ten opzichte van gevoelige functies zoals woningen, uitgaande van het referentie-omgevingstype "rustige woonwijk". Tevens is aangegeven voor welke milieuaspecten gecorrigeerd kan worden in geval van een ander omgevingstype.

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering", kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving (Wgv) of de veiligheidsregelgeving (Bevi/Revi). Deze wetgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van de aangevraagde ontwikkeling.

De planlocatie ligt in een landelijk buitengebied en buiten de bebouwde kom. Voor de betreffende planlocatie kan derhalve geen correctie plaatsvinden ten opzichte van het referentie-omgevingstype "rustige woonwijk/buitengebied". Voor het aspect geur is gecorrigeerd naar het omgevingstype buiten de bebouwde kom op basis van de Wet geurhinder en veehouderij.

#### *Onderzoeksresultaten milieuzonering*

Als bijlage 3 van de Bijlagen bij de toelichting is een onderzoek opgenomen naar de milieuzoneringen van het bedrijf zelf en die van de bedrijven in de omgeving. Uit dit onderzoek zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

#### Inwaartse zonering (tweede bedrijfswoning)

Binnen het onderzoeksgebied (50 à 100 meter rond het plangebied) is een voormalige kleinschalige veehouderij aan de Uddelerveen 81 gelegen voor het houden van 10 schapen en 8 volwassen paarden. Hiervoor is op 17 april 2008 een melding ingevolge het Besluit landbouw milieubeheer ingediend. Op basis van het Besluit landbouw milieubeheer geldt in principe een aan te houden afstand tot een woning van derden categorie V (= bedrijfswoning) van 50 meter. De kleinschalige veehouderij ligt binnen 50 meter van de geprojecteerde bedrijfswoning. Op de locatie Uddelerveen 81 rust echter een woonbestemming. Bij brief van 4 november 2009 wordt door de huidige bewoner schriftelijk gemeld dat geen Wm-inrichting meer in werking is en uitsluitend 2 paarden als hobby worden gehouden. Daarmee is afdoende gebleken dat er geen sprake meer is van een inrichting ingevolge de Wet milieubeheer en dat de bestemming "Wonen" feitelijk is gerealiseerd.

#### Uitwaartse zonering (kalverenstal en nevenactiviteit)

De gegevens van de uitbreiding van de veehouderij aan het Uddelerveen 79 zijn in het programma V-stacks vergunningen ingevoerd. Op basis van de bijgevoegde berekening, blijkt dat met uitzondering van de woning aan het Uddelerveen 81, kan worden voldaan aan de geurnorm van 14 OU op de dichtstbijzijnde gevoelige objecten.

Volgens de gegevens van de adviseur worden op de locatie Uddelerveen 81 twee paarden gehouden. Indien de woning Uddelerveen 81 in het verleden tot een veehouderij in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij behoorde, geldt artikel 3, lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij. In 2008 is een milieumelding ingediend voor het houden van paarden en schapen op Uddelerveen 81. Om na te gaan of er ook feitelijk een veehouderij in werking is geweest, is de locatie bezocht. Tijdens het onderzoek is ter plekke geconstateerd dat op de locatie Uddelerveen 81 5 paardenboxen aanwezig zijn en opstallen voor het houden van schapen. Volgens de informatie van de heer D. de Bruin op 11 november 2009 zijn er op locatie ca. 5 paarden en ca. 7 schapen aanwezig geweest. Verder is er een mestplaat aanwezig en een paardenbak. Tijdens het bezoek liepen twee paarden in de wei. Op basis van deze gegevens kan worden gesproken van een voormalige inrichting ingevolge de Wet milieubeheer. Het betreft hier echter wel een randgeval, gezien het beperkte aantal dieren.

De woning kan dus worden aangemerkt als een voormalige agrarische bedrijfswoning. Hiervoor geldt een vaste afstand van 50 meter. Hieraan wordt voldaan. Op de plankaart dient 50 meter rond het bouwblok van de woning Uddelerveen 81 niet te worden bestemd als te bebouwen bouwvlak.



In de milieuvergunning is sprake van kleinschalige metaalnevenactiviteiten. De dichtstbijzijnde gevoelige objecten liggen op geruime afstand. De kleinschalige metaalactiviteiten zijn geprojecteerd in de meest zuidelijke middelste schuur. Hiervoor geldt een maximale milieuzone van 100 meter. Binnen deze milieuzone zijn geen gevoelige objecten gelegen dan wel bestemd. Uiteraard dienen dan de kleinschalige nevenactiviteiten uitsluitend in de gewenste ruimte te worden bestemd, in verband met de milieuzone.

#### 4.1.4 Geluidhinder

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van verkeerswegen. Derhalve wordt alleen wegverkeerslawaai beschouwd.

##### *Wegverkeerslawaai*

Artikel 76 Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone terzake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. Bij het voorbereiden van de vaststelling van zo'n bestemmingsplan moet akoestisch onderzoek worden gedaan naar die geluidsbelasting.

Op grond van artikel 74 Wgh heeft iedere weg van rechtswege een geluidzone, met uitzondering van:

- wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied;
- wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 kilometer per uur.

De omvang van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied.

Wanneer woningen worden geprojecteerd binnen een geluidzone moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels van die woningen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Indien de geluidsbelasting niet hoger is dan de maximale grenswaarde van 53 dB (Lden, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) kunnen burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen. De voorwaarde die de gemeente Apeldoorn daaraan stelt is dat er een ontheffingsgrond aanwezig is. De ontheffingsgronden zijn vastgelegd in de gemeentelijke beleidsregel voor de voorkeurswaarden en de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

##### Onderzoekresultaten wegverkeerslawaai

De nieuwe kalverenstal is geen geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. De nieuwe bedrijfswoning is wel geluidgevoelig. Rondom die woning liggen enkele, geluidgezonde wegen. Daarom is door VanWestreenen B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woning. Dat onderzoek is bijlage 4 van de Bijlagen bij de toelichting. Uit dit onderzoek blijkt dat die geluidsbelasting, met ten hoogste 46 dB, minder dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt.

#### 4.1.5 *Luchtkwaliteit*

De eisen voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn sinds november 2007 vastgelegd in de Wet milieubeheer (in titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen). De Wet milieubeheer kent grenswaarden en voor enkele stoffen ook plandrempels. Bij overschrijding van de plandrempeel moet een plan worden opgesteld ter verbetering van de luchtkwaliteit. De plandrempeel ligt boven het niveau van de grenswaarde en wordt jaarlijks aangescherpt tot de grenswaarde. In 2010 zijn de plandrempels gelijk aan de grenswaarden. De wet heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging, onder andere als gevolg van het verkeer.

Indien het uitvoeren van bevoegdheden zoals het vaststellen van bestemmingsplannen en het verlenen van vrijstellingen op grond van artikel 19 WRO gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen bestuursorganen die bevoegdheden uitvoeren wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

- het bestemmingsplan c.q. de vrijstelling niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden;
- de luchtkwaliteit als gevolg van het bestemmingsplan c.q. de vrijstelling per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- het bestemmingsplan c.q. de vrijstelling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen.

Bij ministeriële regeling (de Regeling Niet in betekende mate bijdragen) zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin (o.a.) het vaststellen van een bestemmingsplan c.q. het verlenen van een vrijstelling in ieder geval niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer een ontwikkeling valt onder de categorieën van gevallen is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren. De categorieën van gevallen zijn:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1500 nieuwe woningen en één ontsluitingsweg;
- woningbouwlocaties met niet meer dan 3000 woningen en twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup> en één ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 200.000 m<sup>2</sup> en twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Wanneer een voorgenomen ontwikkeling niet onder de categorieën van gevallen valt, kan het bestuursorgaan op andere wijze aannemelijk maken dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van stoffen waarvoor grenswaarden gelden.

##### *Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit*

De nieuwe tweede bedrijfswoning valt onder een categorie van gevallen waarvoor het niet nodig is luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren: woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen en één ontsluitingsweg. De toename van het aantal vervoersbewegingen als gevolg van het realiseren van de nieuwe kalverenstal is dusdanig gering, dat op voorhand geconcludeerd kan worden dat ook de stal niet in betekende mate bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Dat mede gezien de reeds lage achtergrondconcentratie. Luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet nodig.

#### 4.1.6 *Externe veiligheid*

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven. Ook kleinere bedrijven als LPG-tankstations, opslagen van bestrijdingsmiddelen, buisleidingen, transportactiviteiten en luchtverkeer zijn als potentiële gevaarbron aangemerkt.

### *Besluit externe veiligheid inrichtingen*

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening afstand aan te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle bedrijven. Het Bevi regelt hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het Bevi het plaatsgebonden risico vast en geeft het een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Het *plaatsgebonden risico* is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans  $10^{-6}$  (één op 1.000.000) bedraagt.

Het *groepsrisico* is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een Bevi-bedrijf geldt een verantwoordingsplicht voor de gemeente voor het toelaten van gevoelige functies.

### *Onderzoeksresultaten Besluit externe veiligheid inrichtingen*

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen waarop het Bevi van toepassing is.

#### *Buisleidingen*

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

#### *Elektromagnetische straling*

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

#### *Transport gevaarlijke stoffen*

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een weg, spoorlijn of watergang waarover significant transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

## **4.2 Waterhuishouding**

### *4.2.1 Algemeen*

Het plangebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied. De uitbreiding van het bouwvlak is circa 0,4 hectare groot. Deze uitbreiding bevindt zich niet binnen enige Keurzone en niet binnen de zoekgebieden voor waterberging die de provincie Gelderland in het streekplan heeft aangegeven.

### *4.2.2 Grondwater*

Het gebied ligt niet in de in het streekplan vastgelegde grondwaterfluctuatietoneelzone. Er is in en om het plangebied geen grondwateroverlast bekend. De initiatiefnemer dient bij de ontwikkeling rekening te houden met de grondwaterstand. Na de realisatie van het plan zal het grondwater geen overlast veroorzaken en niet structureel afgevoerd worden. Hierdoor zal het plan grondwaterneutraal worden ontwikkeld.

#### 4.2.3 *oppervlaktewater en waterafhankelijke natuur*

Het plangebied ligt binnen het stroomgebied van de Staverdense Beek. Direct ten zuiden van het plangebied ligt daarvan een bovenloop. Het streven is om de belasting met nutriënten op de beek tot een minimum te beperken. De uitbreiding van het agrarische bedrijf leidt niet tot een verhoging van die belasting. Verder komt in en direct rondom het plangebied geen oppervlaktewater voor.

In en om het plangebied komt geen waterafhankelijke natuur voor. Het plan heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de waterafhankelijke natuur.

#### 4.2.4 *Afvoer van hemelwater*

In het plangebied moet, op grond van de Bouwverordening, het hemelwater worden geïnfiltreerd in de bodem al dan niet door middel van een infiltratievoorziening van voldoende capaciteit op eigen terrein. Door bij de uitvoering van het plan geen geloogde bouwmaterialen te gebruiken, wordt voorkomen dat het af te voeren hemelwater het grond- en/of oppervlaktewater verontreinigt.

#### 4.2.5 *Afvoer van afvalwater*

De nieuwe gebouwen dienen te worden voorzien van gescheiden afvoeren voor vuil- en hemelwater, zoals op grond van het Bouwbesluit verplicht is. De vuilwaterafvoer van de bebouwing wordt aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel. Het bestaande rioolstelsel in en om het plangebied heeft voldoende capaciteit voor deze extra vuilwaterafvoer van de nieuwbouw.

#### 4.2.6 *Watertoets*

De nieuw te realiseren bebouwing ligt niet in een Keurzone of in een zoekgebied voor waterberging. Het plan betreft geen HEN-water (inclusief beschermingszone), landgoed, weg, spoorlijn, damwand, scherm, ontgronding et cetera. Bovendien zal er niet meer dan de landelijke afvoernorm geloosd gaan worden op het oppervlaktewater. Af te voeren hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem.

Daarom is dit plan in het kader van de watertoets een postzegelplan als omschreven door Waterschap Veluwe. Voor het plan geldt dan ook het standaard wateradvies. Afwijkingen van dit standaard wateradvies zijn gemotiveerd aangegeven. Bij negatieve gevolgen voor het watersysteem is aangegeven hoe deze gemitigeerd dan wel gecompenseerd worden.

Om deze redenen is het plegen van overleg met het waterschap als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening achterwege gelaten, dit in overeenstemming met de richtlijn 'Watertoetsprocedureregels voor postzegelplannen' van het Waterschap Veluwe.

### **4.3 Natuurwaarden**

#### 4.3.1 *Algemeen*

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen, artikelen 8 t/m 12).

Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2). Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

### *Mogelijkheid voor vrijstellingen en ontheffingen*

Bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen.

Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen. Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling of is het mogelijk van de minister van LNV ontheffing van de algemene verbodsbepalingen te krijgen voor activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Ten aanzien van de criteria die voor vrijstellingen en ontheffingen gelden, kunnen drie groepen soorten worden onderscheiden. Deze groepen sluiten aan bij de indeling in tabellen van de AMvB Flora- en faunawet.

### *Gebiedsbescherming*

Naast de hiervoor beschreven soortbescherming kan ook een gebiedsbescherming gelden op grond van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en/of Habitatrichtlijn.

### *Bos- en natuurcompensatie*

Flora wordt ook beschermd door de Boswet en de provinciale richtlijn Bos- en natuurcompensatie uit 1998, die is gericht op de instandhouding van het bos- en natuurareaal in de provincie Gelderland.

#### **4.3.2** *Onderzoekresultaten*

Het plangebied kent momenteel een intensief, agrarisch gebruik. De uitbreidingen zijn geprojecteerd op gronden die in gebruik zijn als grasland en erf. Hier zijn geen beschermde flora en fauna aanwezig. In het kader van dit plan worden geen gebouwen gesloopt. Wel verdwijnt de bomenrij ten westen van het huidige erf. Hier zijn alleen algemeen voorkomende broedvogels te verwachten. Door deze bomenrij te verwijderen buiten het broedseizoen wordt voldaan aan de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet. Deze bomenrij wordt ruimschoots gecompenseerd middels een nieuwe groenstrook ten westen van de nieuw te realiseren stal. Op 18 februari 2009 is een vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet verleend door de provincie Gelderland voor dezelfde veebezetting als in de milieuvergunning. In dat kader is reeds geconcludeerd dat de nieuwe stal niet ingaat tegen de bepalingen uit die wet.

## **4.4 Cultuurhistorie**

### **4.4.1** *Cultuurhistorische waarden*

In het plangebied zijn geen lijnen of objecten aanwezig die een belangrijke, cultuurhistorische waarden vertegenwoordigen. Monumenten zijn eveneens niet aanwezig.

### **4.4.2** *Archeologische waarden*

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart 2006 ligt het plangebied op de overgang van een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde naar een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit wordt mede bepaald door de ligging op een lange dekzandwieling. Het plangebied ligt in een gebied dat in het verleden in het Uddelerveen was gelegen. Door de lage ligging onder aan de helling van de stuwwal kon hier veengroei voorkomen. Op deze overgang van laag naar hoog kunnen vindplaatsen uit diverse perioden voorkomen.

Door RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. (D. Kastelein MA) is een verkennend onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied. Dat onderzoek is opgenomen als bijlage 5 in de Bijlagen bij de toelichting. Tijdens het veldonderzoek zijn in het onderzoeksgebied geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van intacte archeologische vindplaatsen aangetroffen. Gezien de onderzoeksresultaten en de

voorgenomen ingrepen is geconcludeerd dat bij de uitvoering daarvan geen archeologische waarden zullen worden verstoord.

#### **4.5 Financieel-economische uitvoerbaarheid**

Met de initiatiefnemer is op 29 mei 2009 een anterieure overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening gesloten. Hierin is geregeld dat de initiatiefnemer de kosten die gemeente maakt ter uitvoering van zijn initiatief voor zijn rekening komt. Alle met deze planherziening samenhangende kosten komen dus ten laste van de initiatiefnemer. Deze herziening heeft derhalve voor de gemeente geen financiële gevolgen. Er behoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

## 5 JURIDISCHE PLANOPZET

### 5.1 Inleiding

In hoofdstuk 3 is de nieuwe situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 is de uitvoerbaarheid aangetoond. De volgende stap is het treffen van een juridische regeling die dit vastlegt. Dit hoofdstuk beschrijft deze regeling. In paragraaf 5.2 wordt het karakter van dit bestemmingsplan beschreven. Paragraaf 5.3 beschrijft de gebruikte bestemmingen. In paragraaf 5.4 tenslotte worden de algemene regels en de overgangs- en slotregels besproken.

### 5.2 Karakter bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is een ontwikkelingsplan, waarin de toekomstige situatie uitgangspunt is voor de wijze van bestemmen. Vooral in verband met eisen op het gebied van milieu zijn de bouwmogelijkheden relatief nauwkeurig vastgelegd

### 5.3 Bestemmingen

De bestemmingen zijn vastgelegd in de regels en op de plankaart. Samen geeft dit de regels voor gebruik en bebouwing van de grond. De bestemmingen worden hierna besproken.

#### *Agrarisch*

Het overgrote deel van het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch' gekregen. Deze gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor agrarische bedrijven. Met een vergroot bouwvlak wordt in de bouw van de nieuwe vleeskalverenstal voorzien.

De aanwezige nevenactiviteit van het agrarische bedrijf is middels een aanduiding binnen het bouwvlak specifiek vastgelegd. In verband met de bijbehorende milieuzonering is het niet gewenst dat deze activiteit zich richting het noorden, richting woningen, kan verplaatsen.

Het plan voorziet in een nieuwe, tweede bedrijfswoning op het perceel. Om ruimtelijke redenen is het gewenst dat deze nieuwe woning naast de bestaande bedrijfswoning wordt gerealiseerd. Middels een aanduiding wordt de plek voor de twee bedrijfswoningen (globaal) binnen het bouwvlak aangewezen.

Voor de maatvoering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde is een bebouwingsschema opgenomen.

#### *Bos*

De nieuwe vleeskalverenstal wordt landschappelijke ingepast met afscherpende groenbeplanting. Met de bestemming 'Bos' wordt in deze inpassing voorzien en wordt deze beschermd.

#### *Wonen*

De (burger)woning in het plangebied heeft, conform de geldende bestemming, de bestemming 'Wonen' gekregen. Voor deze woning is op de plankaart een bouwvlak gegeven. Binnen het bouwvlak is één woning van 600 m<sup>3</sup> toegestaan. Binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding 'erf' is (tezamen) 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan.  
*Waarde - Archeologie Hoog*

Gebieden die op de archeologische beleidskaart zijn aangemerkt als gebied met hoge trefkans op archeologische resten hebben de dubbelbestemming Waarde - Archeologie Hoog gekregen, met uitzondering van het gedeelte waarvoor in het kader van dit plan archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Voor gronden met die dubbelbestemming geldt dat bij het indienen van een bouwaanvraag voor een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup> tevens een archeologisch onderzoeksrapport moet worden ingediend. Als uit dit rapport blijkt dat de archeologische waarden door het oprichten van het bouwwerk zullen worden verstoord kunnen burgemeester en wethouders bepaalde

voorwaarden aan de bouwvergunning verbinden. Wanneer de archeologische waarde van het terrein al uit andere informatie (bijvoorbeeld uit eerder uitgevoerd onderzoek) bij de gemeente bekend is, is het niet nodig nieuw onderzoek uit te voeren. Voor een aantal werken en werkzaamheden geldt in deze bestemming een aanlegvergunningvereiste.

#### **5.4 Algemene regels en overgangs- en slotregels**

In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn regels opgenomen die gelden voor alle bestemmingen. In artikel 8 zijn bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. In lid 8.1 is onder andere de bepaling over ondergronds bouwen opgenomen. Hierin is bepaald dat ondergronds bouwen wanneer ook bovengronds gebouwd mag worden.

Het laatste onderdeel van dit lid geeft een regeling voor legaal gebouwde (delen van) bouwwerken die niet voldoen aan de in het plan voorgeschreven maatvoering. De aanwezige maten zijn dan toegelaten, ook bij eventuele herbouw van het bouwwerk. Dit geldt alleen daar waar de afwijking voorkomt.

Lid 8.2 bevat de afdekbepaling. Hier is bepaald dat gebouwen in principe van een kap moeten worden voorzien.

In artikel 11 staan de procedureregels die bij ontheffing en nadere eisen in acht genomen moeten worden. Artikel 12 tenslotte geeft aan welke regeling geldt wanneer wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen en plannen. De overige artikelen bevatten bekende regels die geen nadere bespreking behoeven.

Hoofdstuk 4 bevat tot slot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik en de titel van het bestemmingsplan.



## **6 INSPRAAK EN OVERLEG**

### **6.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening**

Aangezien met dit plan geen provinciale belangen of belangen op Rijksniveau in het geding zijn, is het voorontwerp van dit bestemmingsplan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening niet toegezonden aan de provincie Gelderland of de VROM-inspectie. De belangen van de provincie Gelderland ten aanzien van de uitbreiding in relatie tot mogelijke effecten op beschermd natuurgebied de Veluwe zijn in het kader van de verleende vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet reeds aan de orde geweest. In paragraaf 4.2 Waterhuishouding is verwoordt dat vooroverleg met het waterschap niet nodig is.

### **6.2 Totstandkoming plan**

P.M.



## **Bijlagen bij de toelichting**



## **Bijlage 1 Inrichtingsplan**



## **Bijlage 2    Onderbouwing tweede bedrijfswoning**





## **Bijlage 3    Onderzoek milieuzoneringen**



## **Bijlage 4 Akoestisch onderzoek**



## **Bijlage 5 Archeologisch onderzoek**



# **REGELS**

behorende bij het bestemmingsplan Uddelerveen 79 Uddel

# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan**  
Het bestemmingsplan Uddelerveen 79 Uddel van de gemeente Apeldoorn.
- 1.2 bestemmingsplan**  
De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0200.bp1060- met de bijbehorende regels en bijlagen.
- 1.3 aanduiding**  
Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.4 aanduidingsgrens**  
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.5 aanduidingsvlak**  
Een vlak, door aanduidingsgrenzen van andere vlakken gescheiden.
- 1.6 agrarisch bedrijf**  
Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, waarop een bedrijfsmatige, op de markt gerichte productie plaatsvindt, die een wezenlijke bijdrage aan de inkomensvorming levert.
- 1.7 ander werk**  
Een werk, geen bouwwerk zijnde.
- 1.8 antennedragers**  
Een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.
- 1.9 antenne-installatie**  
Een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.
- 1.10 bebouwing**  
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.11 bedrijfswoning**  
Een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting.
- 1.12 begeleid wonen**  
Vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, met dien verstande dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning geen afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig is.



**1.13 beroepsuitoefening aan huis**

Een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, dat in een woning of bedrijfswoning (inclusief bijgebouwen) wordt uitgeoefend, waarbij de (bedrijfs)woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

**1.14 bestaand**

- bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning;
- bij gebruik: het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

**1.15 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

**1.16 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.17 bouwen**

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

**1.18 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

**1.19 bouwvlak**

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

**1.20 bouwwerk**

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

**1.21 containerveld**

Afgedekte gronden ten behoeve van de bovengrondse teelt van planten in containers.

**1.22 bijgebouw**

Een niet voor bewoning bestemd gebouw, dat ten dienste staat van en in bouwmassa ondergeschikt is aan de woning, waaronder in ieder geval begrepen een huishoudelijke bergruimte, garage of hobbyruimte.

**1.23 dependance**

Een voor de huisvesting van een zelfstandig huishouden geschikt gebouw, dat ruimtelijk één geheel vormt met het hoofdgebouw en blijvend onderdeel uitmaakt van de kavel van het hoofdgebouw.

**1.24 detailhandel**

Het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop of verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen en diensten aan degenen die deze goederen en diensten kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

- 1.25 dienstverlening**  
Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.
- 1.26 erkend archeoloog**  
Een door burgemeester en wethouders als zodanig aangewezen archeoloog die voldoet aan de door en krachtens de Monumentenwet gestelde kwalificaties en eisen.
- 1.27 folly**  
Een bouwwerk bedoeld ter verfraaiing, als blikvanger of oriëntatiepunt, niet noodzakelijk-kerwijs functioneel van aard.
- 1.28 gebouw**  
Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.29 hoge archeologische verwachtingswaarde**  
Een aan een gebied toegekende waarde die aangeeft dat ter plaatse de trefkans op archeologische vondsten hoog is dan wel dat het belang van de mogelijke archeologische waarde en/of vondsten hoog is.
- 1.30 hoofdgebouw**  
Een gebouw dat op een kavel door zijn ligging, constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- 1.31 intensieve veehouderij**  
Een agrarisch bedrijf of dat deel van een agrarisch bedrijf waar tenminste 250 m<sup>2</sup> aan bedrijfsvloeroppervlakte aanwezig is dat gebruikt wordt als veehouderij volgens de Wet milieubeheer voor het houden van vee, pluimvee en nertsen, waarbij dit houden van vee geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in gebouwen. Het biologisch houden van dieren conform een regeling krachtens artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet, het houden van melkrundvee, schapen of paarden en het houden van dieren uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij.
- 1.32 kantoor**  
Een (deel van een) gebouw dat door aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard.
- 1.33 kas**  
Een gebouw, bestaande uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van gewassen.
- 1.34 kavel**  
De bij een bestaand of te realiseren gebouw behorende gronden, samenvallend met de eigendomsgrens of met de grens van het gehuurde.
- 1.35 kwekerij**  
Een agrarisch bedrijf gericht op het telen, kweken en verzorgen van sierteeltgewassen (bomen, heesters, planten en bloemen) of tuinbouwzaden, waarbij de exploitatie van het bedrijf geheel of grotendeels gebonden is aan ter plaatse of in de nabijheid aanwezige gronden.
- 1.36 nevenactiviteit**  
Een activiteit die uitsluitend uitgeoefend kan worden naast een feitelijk aanwezige hoofd-functie en wat betreft vloeroppervlakte ondergeschikt is aan die hoofdfunctie.

**1.37 nutsvoorziening**

Een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en electriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

**1.38 overkapping**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.

**1.39 peil**

Het peil gemeten vanaf het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte bouwterrein, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein wordt gemeten vanaf de aansluitende, afgewerkte gemiddelde maaiveldhoogte.

**1.40 prostitutie**

Het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen.

**1.41 publieksgerichte dienstverlening**

Een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van diensten aan particulieren met een rechtstreeks contact met het publiek, niet zijnde detailhandel, horeca of seksinrichting.

**1.42 recreatief medegebruik**

Extensieve vormen van dagrecreatie, inclusief naar de aard en omvang daartoe behorende voorzieningen, waarbij de recreatievorm geen specifiek beslag legt op de ruimte.

**1.43 recreatief rustpunt**

Voorzieningen of activiteiten ten behoeve van extensieve dagrecreatie, zoals picknickplaatsen, theetuin, kinderspeelweide, het schenken van non-alcoholische dranken alsmede ijsverkoop.

**1.44 seksinrichting**

Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht; onder seksinrichting wordt mede begrepen:

a. seksbioscoop

Een inrichting, bestemd voor het door middel van audiovisuele middelen doen plaatsvinden van voorstellingen van erotische en/of pornografische aard.

b. seksclub

Een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht.

c. seksautomaat

Een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van audiovisuele voorstellingen van erotische en/of pornografische aard.

d. sekswinkel

Een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van seksartikelen, waaronder begrepen pornografische lectuur en gegevensdragers, aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.

e. prostitutiebedrijf

Een ruimte, bestemd dan wel in gebruik voor het daarin uitoefenen van prostitutie.

- 1.45 teeltondersteunende voorzieningen**  
Voorzieningen die toegepast worden om de teelt van groente, fruit, bomen of potplanten te bevorderen en te beschermen, zoals tunnel- en boogkassen, containerteelt, schaduwhallen, hagelnetten, stellingen en regenkapen.
- 1.46 toeristisch kamperen**  
Kamperen in kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans.
- 1.47 tunnelkas**  
Een kas dan wel platglasconstructie van geringe hoogte, bestaande uit lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van gewassen.
- 1.48 waarde**  
De aan een bouwwerk, gebied of specifiek element in een gebied toegekende kenmerkende waarde op het gebied van cultuurhistorie, archeologie, geografie, aardkunde, natuur, landschap en/of ecologie.
- 1.49 windturbine**  
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de opwekking van energie door benutting van windkracht.
- 1.50 woning**  
Een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen.
- 1.51 wooneenheid**  
Een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen.
- 1.52 zakelijke dienstverlening**  
Kantoor met baliefunctie ten behoeve van publieksgerichte commerciële en/of maatschappelijke dienstverlening.
- 1.53 zonnecollector**  
Een bouwwerk ten behoeve van de opvang van zonne-energie.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk**  
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 2.2 de goothoogte van een bouwwerk**  
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 2.3 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.

**2.4 het bebouwingspercentage**

- a. De in procenten uitgedrukte verhouding van de oppervlakte van de bebouwing in een bouwvlak dan wel aanduidingsvlak tot de oppervlakte van dat bouwvlak dan wel aanduidingsvlak, per kavel gemeten.
- b. Ingeval geen bouwvlak dan wel aanduidingsvlak is aangegeven wordt onder bebouwingspercentage verstaan de in procenten uitgedrukte verhouding van de oppervlakte van de bebouwing in een bestemmingsvlak tot de oppervlakte van het bestemmingsvlak, per kavel gemeten.

**2.5 de vloeroppervlakte**

Tussen de (denkbeeldige) buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren, met dien verstande dat vloeroppervlakte waarboven minder dan 1,50 meter bouwhoogte aanwezig is hierbij buiten beschouwing wordt gelaten.

**2.6 de inhoud van een bouwwerk**

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

**2.7 de dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

**2.8 de hoogte van een windturbine**

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijven, met dien verstande dat een gebruik als intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
  - b. dependances, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dependance';
  - c. beroepsuitoefening aan huis;
  - d. nevenactiviteiten, zijnde een metaalbewerkingsbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van werken - metaalbewerkingsbedrijf'
  - e. recreatief medegebruik in de vorm van paardrijden, hobbymatig weiden van vee, wandelen en fietsen;
  - f. natuurbeheer;
  - g. nutsvoorzieningen;
  - h. de waterhuishouding;
- met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Naast de algemene bouwregels van artikel 8 en gelden de specifieke regels van het navolgende bebouwingsschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijzingen verwijzen naar de in lid 3.4 genoemde ontheffingen.

Bebouwing	Maximale oppervlakte/ inhoud	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Bijzondere regels
Bedrijfsgebouwen en overkappingen	bouwvlak	6 m	10 m	- de oppervlakte aan kassen bedraagt ten hoogste 120% van de bestaande oppervlakte aan kassen, met dien verstande dat een oppervlakte van 200 m <sup>2</sup> zonder meer is toegestaan - de afstand van op te richten kassen tot niet bij het bedrijf behorende woningen bedraagt ten minste 30 m
Bedrijfswoningen	600 m <sup>3</sup>	4 m		- voor het bepalen van de inhoud worden de deel, inpandige garages en bergingen meegeteld; - per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen' - een bedrijfswoning mag uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen' - voor het splitsen van de bedrijfswoning in twee wooneenheden geldt het in artikel 8 lid 8.3 bepaalde - de afstand van een op te richten bedrijfswoning tot bestaande niet bij het betreffende bedrijf behorende kassen bedraagt ten minste 30 m
Bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen	75 m <sup>2</sup>	3 m	5 m	- bijgebouwen en overkappingen mogen niet voor de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan worden opgericht <b>(3.4.1b)</b>
Dependances	65 m <sup>2</sup>	3 m	5 m	- de totale oppervlakte aan bijgebouwen, overkappingen en dependances mag niet meer dan 75 m <sup>2</sup> bedragen - een dependance heeft geen zelfstandig recht op bijgebouwen

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen				- bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde voor teeltondersteunende voorzieningen
- mestsilos			6 m	
- sleufsilos	2500 m <sup>2</sup>		4 m	
- overige silos			12 m	
- erf- en terreinafscheidingen			2 m	- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak of voor de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan bedraagt ten hoogste 1,50 m (3.4.1f)
- antenne-installaties			15 m	
- bouwwerken voor teeltondersteunende voorzieningen			1,5 m	
- paardenbakken, stapmolens en lichtmasten t.b.v. paardenbakken			2 m	- indien de paardenbak geen onderdeel vormt van het agrarisch bedrijf als bedoeld in lid 3.1 is er ten hoogste één paardenbak per bedrijfswoning toegestaan - de afstand van een paardenbak tot (bedrijfs)woningen van derden bedraagt ten minste 50 meter; - uitsluitend in samenhang met een ontheffing als bedoeld in lid 3.6.1 zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan
- overig			6 m	

### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van de bebouwing binnen het bouwvlak en de oppervlakte per gebouw teneinde de bebouwing in een compacte eenheid te situeren, voor zover dit noodzakelijk is voor een landschappelijk en stedenbouwkundig aanvaardbare en verantwoorde inpassing in de omgeving.

Op het stellen van nadere eisen zijn de in artikel 11 opgenomen procedureregels van toepassing.

### 3.4 Ontheffing van de bouwregels

#### 3.4.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in lid 3.2 bepaalde:

- voor het bouwen van bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen voor de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan;
- voor het buiten het bouwvlak oprichten van bouwwerken met een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> per agrarisch bedrijf en een hoogte van ten hoogste 3 m, mits dat noodzakelijk is in verband met een doelmatige bedrijfsvoering en de bebouwing niet binnen het bouwvlak zelf kan worden opgericht;
- voor het oprichten van een bij een burgerwoning toegestane, maar buiten het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' gesitueerde stalruimte voor hobbymatig agrarisch gebruik waarvan de oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt, mits de bebouwing op grond van stedenbouwkundige en/of landschappelijke overwegingen niet binnen het vlak met de bestemming 'Wonen' kan worden opgericht en direct aansluitend bij (het erf van) de burgerwoning ten minste 1 hectare grond hoort;
- voor het buiten het bouwvlak oprichten van een stalruimte voor hobbymatig agrarisch gebruik.

- risch gebruik waarvan de oppervlakte niet meer dan 25 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt, met dien verstande dat de stalruimte, voor bij de stalruimte blijvend ten minste 1 hectare grond hoort, waarop de stalruimte wordt gebouwd;
- e. voor het ten behoeve van de privacy bouwen van een erf- of terreinafscheiding voor de voorgevelrooilijn bij bedrijfswoningen tot een bouwhoogte van 2 m, indien dit met het oog op de verkeers- en sociale veiligheid niet onaanvaardbaar is.

#### **3.4.2 Voorwaarden voor ontheffing**

Ontheffingen als bedoeld in dit lid kunnen alleen worden verleend voor zover de aldaar in het gebied voorkomende waarden dan wel het in het plan beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke beeld niet onevenredig worden aangetast.

#### **3.4.3 Verwijzing procedureregels ontheffing**

Op het verlenen van ontheffingen zijn de in artikel 11 opgenomen procedureregels van toepassing.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

De volgende specifieke gebruiksregels gelden.

#### **3.5.1 Wonen**

Grond behorende bij woningen, maar gelegen buiten het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' mag, als zijnde een aan het landelijk gebied verwante activiteit, gebruikt worden als moestuin.

#### **3.5.2 Niet toegelaten bedrijven**

Behoudens bestaande bedrijven zijn niet toegelaten:

- a. wormen-, maden- en viskwekerijen en fokkerijen en mesterijen van ganzen, eenden en kalkoenen, voor zover dit in de open lucht plaatsvindt;
- b. pelsdierhouderijen, voor zover dit in de open lucht plaatsvindt;
- c. kwekerijen.

#### **3.5.3 Paardenbakken**

Het is niet toegestaan de gronden gelegen buiten het bouwvlak te gebruiken ten behoeve van paardenbakken.

#### **3.5.4 Nevenactiviteiten**

Buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten is niet toegestaan.

### **3.6 Ontheffing van de gebruiksregels**

#### **3.6.1 Ontheffingsbevoegdheid voor paardenbakken**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in lid 3.5.3 bepaalde:

- a. voor het realiseren van paardenbakken:
  1. behorende bij een agrarisch bedrijf maar gelegen buiten het bouwvlak;
  2. behorende bij de bedrijfsvoering van een niet-agrarisch bedrijf maar gelegen buiten het bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf';
- b. voor het realiseren van ten hoogste één paardenbak:
  1. behorende bij een woning maar gelegen buiten het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen'.
  2. behorende bij een bedrijfswoning maar gelegen buiten het bouwvlak dan wel buiten het bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf' respectievelijk de bestemming 'Maatschappelijk';

Met dien verstande dat voor zowel a als b geldt dat:

- a. de gehele paardenbak binnen een afstand van 75 meter van het betreffende bouwvlak of bestemmingsvlak gesitueerd dient te worden;
- b. er geen onevenredige hinder ten gevolge van de paardenbak mag optreden bij andere (bedrijfs)woningen; in ieder geval mag de afstand tussen enig punt van de paarden-



- bak en een (bedrijfs)woning van derden niet minder dan 50 meter bedragen;
- c. de hoogte van de paardenbakomheiningen en lichtmasten niet meer dan 2 meter bedraagt;
- d. realisatie van de paardenbak binnen het betreffende bouwvlak dan wel binnen het betreffende bestemmingsvlak aantoonbaar niet haalbaar is.

### 3.6.2 *Voorwaarden voor ontheffing*

Ontheffingen als bedoeld in dit lid kunnen alleen worden verleend voor zover de aldaar in het gebied voorkomende waarden dan wel het in het plan beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke beeld niet onevenredig worden aangetast.

### 3.6.3 *Verwijzing procedureregels ontheffing*

Op het verlenen van ontheffingen zijn de in artikel 11 opgenomen procedureregels van toepassing.

## 3.7 **Aanlegvergunning**

### 3.7.1 *Vergunningplicht*

Het is verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning:

- a. sloten en watergangen te graven, verleggen, afdammen en dempen;
- b. drainage aan te leggen;
- c. grondwallen, die hoger zijn dan 1 m, aan te leggen.

### 3.7.2 *Uitzonderingen vergunningplicht*

Het onder 4.4.1 opgenomen verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.
- c. die in redelijkheid slechts kunnen worden aangemerkt als zijnde een zodanig ondergeschikte aard en omvang van enige wezenlijke invloed op de betreffende waarde en functie niet te verwachten is.

### 3.7.3 *Beoordelingscriteria*

Werken en werkzaamheden als bedoeld in dit lid zijn slechts toelaatbaar indien die, hetzij direct, hetzij indirect:

- a. de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot waterkwaliteit en kwantiteit niet onevenredig aantasten;
- b. noodzakelijk zijn voor het agrarische gebruik van de gronden;
- c. de aldaar in het gebied voorkomende waarden dan wel het in het plan beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke beeld niet onevenredig worden aangetast.

## 3.8 **Wijzigingsbevoegdheid**

Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in dit lid mag alleen plaatsvinden voor zover de in het gebied voorkomende waarden dan wel het in het plan beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke beeld niet onevenredig worden aangetast. Voorts zijn de algemene criteria van lid 10.3 van toepassing.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak tot een totale oppervlakte van ten hoogste 1,5 hectare, mits dit:

- a. voor een doelmatige en duurzame bedrijfsvoering aantoonbaar noodzakelijk is;
- b. noodzakelijk is in verband met wettelijke eisen op het gebied van dierenwelzijn en/of veterinaire gezondheid;
- c. het aantal dierplaatsen niet toeneemt;
- d. gepaard gaat met een kwalitatief zorgvuldige inpassing in het landschap, indien nodig geacht met behulp van het aanbrengen van beplanting, welke de bestemming 'Bos' krijgt.

## Artikel 4 Bos

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos, struikgewas en afscherpende groenbeplanting;
  - b. behoud, bescherming en versterking van het bos met de aldaar voorkomende landschaps- of natuurwaarden;
  - c. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken.

### 4.2 Bouwregels

Naast de algemene bouwregels van artikel 8 gelden de specifieke regels van het navolgende bebouwingsschema.

Bebouwing	Maximale oppervlakte	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Bijzondere regels
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen			2,50 m	

### 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op de bescherming van het bos nadere eisen stellen aan de omvang en situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Op het stellen van nadere eisen zijn de in artikel 11 opgenomen procedureregels van toepassing.

### 4.4 Aanlegvergunning

#### 4.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning:

- a. wegen en paden aan te leggen en te verharderen of andere oppervlakteverhardingen aan te brengen;
- b. de bodem te verlagen en gronden af te graven, op te hogen en te egaliseren;
- c. ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en daarmee samenhangende constructies, installaties en apparatuur aan te brengen;
- d. andere handelingen te verrichten die de dood of ernstige beschadiging van bomen ten gevolge hebben of kunnen hebben.

#### 4.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 4.4.1 opgenomen verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

#### 4.4.3 Beoordelingscriteria

Werken en werkzaamheden als bedoeld in dit lid zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen het bos niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder begrepen begeleid wonen;
  - b. dependances, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dependance';
  - c. beroepsuitoefening aan huis;
  - d. niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
  - e. tuin en/of erf;
  - f. nevenactiviteiten in de vorm Bed&Breakfast en/of recreatief rustpunt;
  - g. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

Naast de algemene bouwregels van artikel 8 gelden de specifieke regels van het navolgende bebouwingsschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijzingen verwijzen naar de in lid 5.4 genoemde ontheffingen.

Bebouwing	Maximale oppervlakte/ inhoud	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Bijzondere regels
Hoofdgebouwen	bouwvlak en 600 m <sup>3</sup>	4 m		<ul style="list-style-type: none"> <li>- voor het bepalen van de inhoud worden inpandige garages en bergingen meegeteld</li> <li>- per bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' is één hoofdgebouw toegestaan</li> <li>- per hoofdgebouw is één woning toegestaan</li> <li>- voor het splitsen van de woning in twee wooneenheden geldt het in artikel 8 lid 8.3 bepaalde</li> <li>- de afstand van een op te richten hoofdgebouw tot bestaande kassen bedraagt ten minste 30 m</li> </ul>
Bijgebouwen en overkappingen	75 m <sup>2</sup> per hoofdgebouw	3 m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- voor het bepalen van de oppervlakte worden alle op het perceel aanwezige gebouwen, niet zijnde het hoofdgebouw, meegeteld</li> <li>- bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'erf' of binnen het bouwvlak worden opgericht</li> <li>- voor het bepalen van de oppervlakte worden bijgebouwen die worden gebruikt voor beroepsuitoefening aan huis dan wel voor niet-publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis meegeteld</li> <li>- in bijgebouwen is het aanbrengen van voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de beroepsuitoefening aan huis dan wel voor de niet-publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis toegestaan</li> </ul>
Dependances	65 m <sup>2</sup>	3 m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de totale oppervlakte aan bijgebouwen, overkappingen en dependances mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen</li> <li>- een dependance heeft geen zelfstandig recht op bijgebouwen</li> </ul>

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen				
- erf- en terreinafscheidingen			2 m	- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'tuin' bedraagt ten hoogste 1 m (5.4.1b)
- antenne-installaties			15 m	
- zwembaden	75 m <sup>2</sup> per hoofdgebouw		0,5 m	
- paardenbakken			2 m	- per hoofdgebouw mag 1 paardenbak worden aangelegd, ten minste 5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde hiervan - de afstand van een paardenbak tot (bedrijfs)woningen van derden bedraagt ten minste 50 meter
- overig			2 m	

### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van de bebouwing binnen het bestemmingsvlak en de oppervlakte per gebouw teneinde de bebouwing in een compacte eenheid te situeren, voor zover dit noodzakelijk is voor een landschappelijk en stedenbouwkundig aanvaardbare en verantwoorde inpassing in de omgeving.

Op het stellen van nadere eisen zijn de in artikel 11 opgenomen procedureregels van toepassing.

### 5.4 Ontheffing van de bouwregels

#### 5.4.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in lid 5.2 bepaalde:

- teneinde de maximaal toegelaten oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw met ten hoogste 50 m<sup>2</sup> stalruimte uit te breiden indien direct aansluitend bij (het erf van) het hoofdgebouw ten minste 1 hectare grond hoort;
- voor het ten behoeve van de privacy bouwen van een erf- of terreinafscheiding ter plaatse van de aanduiding 'tuin' tot een bouwhoogte van 2 m, indien dit met het oog op de verkeers- en sociale veiligheid niet onaanvaardbaar is.

#### 5.4.2 Voorwaarden voor ontheffing

Ontheffingen als bedoeld in dit lid kunnen alleen worden verleend voor zover de aldaar in het gebied voorkomende waarden dan wel het in het plan beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke beeld niet onevenredig worden aangetast.

#### 5.4.3 Verwijzing procedureregels ontheffing

Op het verlenen van ontheffingen zijn de in artikel 11 opgenomen procedureregels van toepassing.

### 5.5 Specifieke gebruiksregels

De volgende specifieke gebruiksregels gelden.

- De vloeroppervlakte ten behoeve van nevenactiviteiten in de vorm van Bed&Breakfast en/of recreatief rustpunt bedraagt niet meer dan 75 m<sup>2</sup>, waarbij buitenopslag ten behoeve van de nevenactiviteiten niet is toegestaan.
- Het gebruik van woningen en bijgebouwen voor beroepsuitoefening aan huis en voor niet-publiekgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  - dit gebruik beslaat niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van de woning en

- 100% van de vloeroppervlakte van de bijgebouwen, met een gezamenlijk maximum van 50 m<sup>2</sup> per kavel;
2. het gebruik heeft geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu;
  3. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen nadelige toename van de parkeerbehoefte;
  4. er wordt geen detailhandel uitgeoefend;
  5. de activiteiten veroorzaken geen duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen en hebben geen ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur tot gevolg;
  6. het beroep respectievelijk de bedrijfsmatige activiteiten wordt respectievelijk worden in ieder geval door de bewoner uitgeoefend;
  7. bedrijfsmatige activiteiten zijn alleen toegestaan voor zover deze zijn genoemd in de bij deze regels behorende Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis dan wel naar hun aard en invloed vergelijkbaar zijn met de in deze Lijst genoemde activiteiten.

## **Artikel 6 Waarde - Archeologie Hoog**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie Hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

### **6.2 Bouwregels**

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. Behoudens het onder c bepaalde dient bij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 50 m<sup>2</sup> de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarde in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door de erkend archeoloog;
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarde is omgegaan.
- c. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

### **6.3 Aanlegvergunning**

#### **6.3.1 Vergunningplicht**

Onverminderd het in de Monumentenwet bepaalde is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 0,35 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup>, zoals afgraven, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleg van drainage, verwijderen van funde-

- ringen en aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting;
- b. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. aanleggen van leidingen dieper dan 0,5 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup>.

#### **6.3.2** *Uitzonderingen vergunningplicht*

Het onder 6.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. Voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. Voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c. Voor werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- d. Ingeval op grond van de Monumentenwet een vergunning is vereist dan wel overige regels van de Monumentenwet van toepassing zijn.

#### **6.3.3** *Beoordelingscriteria*

- a. Onverminderd het onder b bepaalde kan de onder 6.3.1 genoemde vergunning slechts worden verleend voor zover de archeologische waarde niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een aanlegvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden.
- b. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

#### **6.3.4** *Voorwaarden aan aanlegvergunning*

Overeenkomstig het in artikel 3.16 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalde kunnen burgemeester en wethouders de aanlegvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen zij voorschriften aan de aanlegvergunning verbinden, waaronder de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarde in de bodem kunnen worden behouden.

#### **6.4** *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, indien als gevolg van nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarde van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

## HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

### Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

### Artikel 8 Algemene bouwregels

#### 8.1 Algemene regels

##### 8.1.1 Algemeen

- a. De bebouwing dient te voldoen aan de maatvoerings- en overige aanduidingen en aan het bepaalde in het bij de desbetreffende bestemming behorende bebouwingsschema.
- b. Daar waar een bouwvlak is aangegeven mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak, tenzij in deze regels anders is bepaald.
- c. Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken die ten dienste staan van de bestemming.
- d. Daar waar volgens deze regels gebouwen zijn toegestaan, mag tevens ondergronds worden gebouwd, met dien verstande dat uitsluitend zijn toegestaan ruimten die een functionele eenheid vormen met de ter plaatse toegestane functies, zoals (huishoudelijke) bergruimten, parkeerruimten en fietsenstallingen, alsmede fiets- en voetgangerstunnels.
- e. In afwijking van het in dit lid onder b bepaalde is, ter plaatse van de op de weg c.q. de openbare ruimte georiënteerde gevel, overschrijding van de bouwgrens door ondergeschikte bouwdelen toegestaan, waaronder in ieder geval begrepen een erker, luifel, balkon of bouwwerk ten behoeve van de hoofdingang, waarvan de diepte niet meer dan 1,20 m en de bouwhoogte niet meer dan 3,50 m bedraagt.
- f. Daar waar in dit plan is bepaald dat de gronden tevens mogen worden gebruikt voor nutsvoorzieningen mogen bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen worden opgericht, et dien verstande dat -indien het gebouwen betreft- de inhoud niet meer dan 60 m<sup>3</sup> en de goothoogte niet meer dan 4 meter bedraagt, en -indien het bouwwerken, geen gebouwen zijnde betreft- de oppervlakte niet meer dan 10 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedraagt.
- g. Voor zover legaal gebouwde (delen van) bouwwerken op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan niet voldoen aan de in het plan genoemde maten gelden de dan aanwezige maten, uitsluitend ter plaatse van de afwijking, als vervangende regel. Deze bepaling geldt niet voor bij woningen behorende bijgebouwen.

#### 8.2 Afdekking van gebouwen

##### 8.2.1 Afdekbepaling

Gebouwen dienen van een kap te worden voorzien. Bij het toepassen van deze regel worden buiten beschouwing gelaten dan wel uitgezonderd:

- a. ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen ondergeschikte dakkapellen en erkers;
- b. gebouwen met een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> of minder;

##### 8.2.2 Aanwezige afwijkende afdekking

Voorzover een (deel van een) gebouw op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan niet voldoet aan de in lid 8.2.1 voorgeschreven afdekking geldt de dan aanwezige afdekking, uitsluitend ter plaatse van de afwijking, als vervangende regel.

### 8.2.3 *Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afdekking en nokrichting van gebouwen wanneer dit noodzakelijk is in verband met het stedenbouwkundige en landschappelijke beeld zoals dat door het aangeven van een goothoogte en/of bouwhoogte is beoogd.

Op het stellen van nadere eisen zijn de in artikel 11 opgenomen procedureregels van toepassing.

### 8.2.4 *Ontheffing*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in lid 8.2.1 bepaalde, mits het in het plan door het aangeven van een goothoogte en/of bouwhoogte beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke beeld, zoals dat mede in relatie tot die van de directe omgeving wordt bepaald, niet wordt geschaad.

Op het verlenen van ontheffingen zijn de in artikel 11 opgenomen procedureregels van toepassing.

## 8.3 **Woningsplitsing**

Een woning respectievelijk een bedrijfswoning mag gesplitst worden in ten hoogste 2 zelfstandige (bedrijfs-)wooneenheden, mits:

- a. de wooneenheden tezamen de ten hoogste toegestane inhoud of oppervlakte van één woning niet overschrijden;
- b. de oppervlakte aan bijgebouwen tezamen de ten hoogste toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen behorend bij één woning niet overschrijden; er dient in ieder geval 20 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen per wooneenheid aanwezig te zijn;
- c. het karakter van het gebouw als één woning en de samenhangende bouwmassa van het gebouw behouden blijft;
- d. de cultuurhistorische dan wel karakteristieke waarde niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de splitsing geen belemmering vormt voor omliggende (niet-)agrarische bedrijven.

## Artikel 9 **Algemene ontheffingsregels**

### 9.1 **Ontheffingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regels van het plan:

- a. ten behoeve van het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken (waaronder begrepen follies), riool-overstortkelders, rioolgemalen, boven- en ondergrondse containerruimten, informatie- en reclameborden, niet voor bewoning bestemde gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde van openbaar nut, indien deze redelijkerwijs niet kunnen worden ondergebracht in nabij gelegen bebouwing, een en ander voorzover -indien het gebouwen betreft- de inhoud niet meer dan 60 m<sup>3</sup> en de goothoogte niet meer dan 3 meter bedraagt, en -indien het bouwwerken geen gebouwen zijnde betreft- de oppervlakte niet meer dan 10 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedraagt; van de bouwhoogtebepaling zijn uitgezonderd beeldende kunstwerken en ontluchtingspijpen; van de inhoudsbepaling zijn uitgezonderd riool-overstortkelders en rioolgemalen en van de oppervlaktebepaling zijn uitgezonderd beeldende kunstwerken;
- b. ten aanzien van de voorgeschreven bouwhoogte voor antenne-installaties, voor zover deze de bouwhoogte daarvan niet meer dan 40 meter bedraagt en deze bouwhoogte noodzakelijk is in verband met het beoogde gebruik;
- c. indien en voor zover het in geringe mate afwijken ten aanzien van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak noodzakelijk is ter aanpassing aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein;
- d. indien en voor zover het afwijken ten aanzien van bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak noodzakelijk is, indien dit uit het oog-



- punt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is, mits die afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 10 meter bedraagt;
- e. ten aanzien van de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte van gebouwen, aanduidingsgrenzen, bouwhoogte van bouwwerken, oppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, dieptes, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met overschrijding van de bouwgrens en dependances uitgezonderd, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages;
  - f. ten aanzien van de voorgeschreven hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van het bouwen van windturbines, waarvan de hoogte inclusief rotor niet meer mag bedragen dan 20 meter, mits de afstand tot woningen ten minste 100 meter bedraagt;
  - g. ten aanzien van de voorgeschreven hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het bouwen van zonnecollectoren, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 10 meter.

## **9.2 Voorwaarden voor ontheffing**

Ontheffingen als bedoeld in dit artikel kunnen alleen worden verleend:

- a. voor zover het in het plan beoogde stedenbouwkundig en landschappelijke beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. voor zover zich geen dringende redenen daartegen verzetten.

## **9.3 Verwijzing procedureregels ontheffing**

Op het verlenen van ontheffingen als bedoeld in lid 9.1 zijn de in artikel 11 opgenomen procedureregels van toepassing.

## **9.4 Aangrenzende percelen**

Een in lid 9.1 bedoelde ontheffing kan niet worden verleend indien enig aangrenzend terrein of gebouw in een toestand wordt gebracht, die strijdig is met de regels van het plan en/of de verwezenlijking van de bestemming volgens het plan of de handhaving van de verwerkelijke bestemming overeenkomstig het plan onmogelijk maakt en dit niet door het stellen van voorschriften aan de ontheffing kan worden voorkomen.

## **9.5 Bouwwerken onder het overgangsrecht**

Het in lid 9.1 onder e bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken als bedoeld in artikel 13 van deze regels (Overgangsrecht bouwwerken).

# **Artikel 10 Algemene wijzigingsregels**

## **10.1 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen:

- a. indien en voor zover het noodzakelijk is af te wijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven, niet meer dan 15 meter bedraagt;
- b. indien en voor zover uit het oogpunt van doelmatig gebruik het noodzakelijk is af te wijken van de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte van gebouwen, aanduidingsgrenzen, bouwhoogte van bouwwerken, oppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen meer bedragen dan 10%, doch minder dan 15% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages;

- c. teneinde voor antenne-installaties een grotere bouwhoogte dan 40 meter toe te staan indien dat noodzakelijk is voor het beoogde gebruik, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 60 meter mag bedragen.

#### **10.2 Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van dependance**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door aan vlakken met de bestemming 'Agrarisch' of 'Wonen' de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dependance' toe te voegen, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. de oppervlakte van een dependance bedraagt niet meer dan 65 m<sup>2</sup>;
- b. de totale oppervlakte aan bijgebouwen, overkappingen en dependances bij een (bedrijfs)woning bedraagt niet meer dan 75 m<sup>2</sup>;
- c. een dependance heeft geen zelfstandig recht op bijgebouwen.

#### **10.3 Voorwaarden voor wijziging**

Toepassing van wijzigingsbevoegdheden mag alleen plaatsvinden voor zover:

- a. het in het plan beoogde stedenbouwkundig en landschappelijke beeld niet onevenredig worden aangetast;
- b. de in het gebied voorkomende waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. wordt voorzien in een kwalitatief zorgvuldige inpassing in het landschap, indien nodig geacht met behulp van het aanbrengen van beplanting;
- d. er geen oneveredige hinder voor de omgeving ontstaat;
- e. er geen onevenredige nadelige invloed ontstaat op de op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- f. er, indien de wijziging nieuwvestiging van een geluidgevoelig object betreft, geen voorkeursgrenswaarde krachtens de Wet geluidhinder of maximaal toelaatbare geluidsbelasting krachtens het Besluit geluidsbelasting kleine luchtvaart wordt overschreden;
- g. is vastgesteld dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt.

#### **Artikel 11 Algemene procedureregels bij ontheffing en nadere eisen**

Een beslissing omtrent het verlenen van een ontheffing dan wel het stellen van nadere eisen wordt niet genomen dan nadat belanghebbenden gedurende twee weken, na publicatie van het voornemen tot het verlenen van ontheffing dan wel het stellen van nadere eisen in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk zienswijzen tegen die voorgenomen ontheffing respectievelijk nadere eisen bij burgemeester en wethouders in te dienen.

#### **Artikel 12 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

Bij een verwijzing naar andere wettelijke regelingen is bedoeld de desbetreffende wet zoals die luidt op het tijdstip van terinzageleggen van het ontwerp van dit plan.

## HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 13 Overgangsrecht bouwwerken

#### 13.1 Overgangsrecht

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig 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.

#### 13.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met ten hoogste 10%.

Op het verlenen van ontheffing als bedoeld in dit lid is de in artikel 11 opgenomen procedureregels van toepassing.

#### 13.3 Ontheffing bijgebouwen

Indien lid 13.1 van toepassing is op bijgebouwen als bedoeld in artikel 1 lid 1.22, kunnen burgemeester en wethouders eenmalig ontheffing verlenen van het in lid 13.1 bepaalde ten behoeve van het geheel vernieuwen van een gedeelte van die bijgebouwen. De ontheffing wordt alleen verleend wanneer gelijktijdig voor elke m<sup>2</sup> waarvoor ontheffing wordt verleend 2 m<sup>2</sup> aan bestaande bijgebouwen wordt afgebroken, met het doel om te komen tot een sanering van de aanwezige bebouwing.

#### 13.4 Overgangsrecht niet van toepassing

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### Artikel 14 Overgangsrecht gebruik

#### 14.1 Overgangsrecht

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

#### 14.2 Ander strijdig gebruik

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.

#### 14.3 Onderbreken gebruik onder overgangsrecht

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.

#### **14.4 Overgangsrecht niet van toepassing**

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### **Artikel 15 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Uddelerveen 79 Uddel.

Vastgesteld bij besluit van de raad der gemeente Apeldoorn

d.d. nr.

Mij bekend,

de griffier,

namens hem:

het hoofd afdeling Ruimtelijk Juridische Zaken

van de dienst Ruimtelijke Ontwikkeling,

J.M. van der Zwan

## **Bijlagen bij de regels**



## Bijlage 1 Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
221	Uitgeverijen (kantoren)	1
2223	Grafische afwerking	1
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
361	Meubelstoffeerderijen	1
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
634	Expeditie, cargadoors (kantoren)	1
633	Reisorganisaties	1
642	Telecommunicatiebedrijven	1
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijf/kantoor	1
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	Computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.	1
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
9302	Schoonheidsspecialist op afspraak	1
9302	Kapper op afspraak	1
9305	Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd	1





# Vaststellingsbesluit



# Procedureschema

## Procedureschema 1 Procedureschema bestemmingsplan

Vorbereidingsbesluit datum van inwerkingtreding	
Vorbereidingsbesluit geldig t/m	
Voorontwerp ter inzage d.d.	
Ontwerpplan ter inzage d.d.	
Vaststelling door gemeenteraad d.d.	
Ter inzage legging vastgesteld plan d.d.	
Aanwijzing GS/Minister van VROM	
Beroep ingesteld bij Afdeling bestuursrechtspraak d.d.	
Voorlopige voorziening gevraagd bij Voorzitter Afdeling bestuursrechtspraak	
Essentie uitspraak Voorzitter Afdeling bestuursrechtspraak	
Datum inwerkingtreding b.p.	
Essentie uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak	
Datum onherroepelijkheid b.p.	
Opmerkingen	