bestemmingsplan

Buitengebied Oost, 1e herziening (De Stege 1a te Veessen)

Gemeente Heerde

BURO SRO

Buitengebied Oost, 1e herziening (De Stege 1a te Veessen)

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Buitengebied Oost, 1e herziening (De Stege 1a te Veessen)
Identificatienummer:	NL.IMRO.0246.905BUOH01DESTEGE1A-ON01
Status:	ontwerp
Datum:	17 oktober 2017
Projectnummer Buro SRO:	38.90.05

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Designzimmer Architecten
Contactpersoon opdrachtgever:	Marchel Mulderij

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Erik Mekelenkamp
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Opbouw bestemmingsplan 7
1.4 Leeswijzer 8
Hoofdstuk 2 Het initiatief 9
2.1 Huidige situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 9
Hoofdstuk 3 Beleidskader 12
3.1 Rijksbeleid 12
3.2 Provinciaal beleid 13
3.3 Gemeentelijk beleid 15
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 19
4.1 Milieu 19
4.2 Water 23
4.3 Ecologie 25
4.4 Verkeer 27
4.5 Cultuurhistorie en archeologie 27
4.6 Economische uitvoerbaarheid 28
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 30
5.1 Algemeen 30
5.2 Verbeelding 30
5.3 Planregels 30
5.4 Wijze van bestemmen 30
Hoofdstuk 6 Procedure 32
6.1 Algemeen 32
6.2 Verslag vooroverleg en inspraak 32
6.3 Verslag zienswijzen 32

Bijlagen bij de toelichting 33

Bijlage 1 Terreininrichtingsplan De Stege 1a 35
Bijlage 2 Beschrijving initiatief / Ruimtelijke onderbouwing Erf Bos 'Lenneps Erf', d.d. 16 augustus 2016 37
Bijlage 3 Bodemonderzoek 39
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek 41
Bijlage 5 Watertoets 43
Bijlage 6 Ecologisch onderzoek 45
Bijlage 7 Huismusonderzoek 47

Regels 49

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**51**
Artikel 1	Begrippen	51
Artikel 2	Wijze van meten	57
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**58**
Artikel 3	Agrarisch	58
Artikel 4	Recreatie - Verblijfsrecreatie	59
Artikel 5	Wonen	61
Artikel 6	Waarde - Hoge archeologische verwachting	63
Artikel 7	Waarde - Lage archeologische verwachting	64
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**65**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	65
Artikel 9	Algemene bouwregels	65
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	66
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	67
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	69
Artikel 13	Algemene procedureregels	70
Artikel 14	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden	71
Artikel 15	Nadere eisen	73
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**74**
Artikel 16	Overgangsrecht	74
Artikel 17	Slotregel	74

Bijlagen bij de regels 75

Bijlage 1	**Inrichtingsplan kampeerveld**	**77**
Bijlage 2	**Inrichtingsplan erf**	**79**
Bijlage 3	**Lijst aan huis gebonden bedrijven**	**81**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Vanwege de aanleg van de hoogwatergeul Veessen - Wapenveld is het veehouderijbedrijf op het adres De Stege 1a in Veessen beëindigd. De eigenaar en initiatiefnemer van dit plan ziet dit als een kans om het vrijkomende perceel en de gebouwen een nieuwe recreatieve bestemming te geven, die aansluit op de ontwikkelingen rondom de aanleg van de hoogwatergeul.
Deze nieuwe functie is een gewenste ontwikkeling, die niet past in het vigerende bestemmingsplan. Er is daarom een herziening van het bestemmingsplan nodig, waarbij aangetoond moet worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In voorliggend document wordt dit gedaan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van het dorp Veessen. De locatie grenst direct aan de oostelijke dijk van de hoogwatergeul Veessen - Wapenveld. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.

Ligging van het plangebied in de omgeving

1.3 Opbouw bestemmingsplan

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

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

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde overleg;
- de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

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

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

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

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

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

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

2.1 Huidige situatie

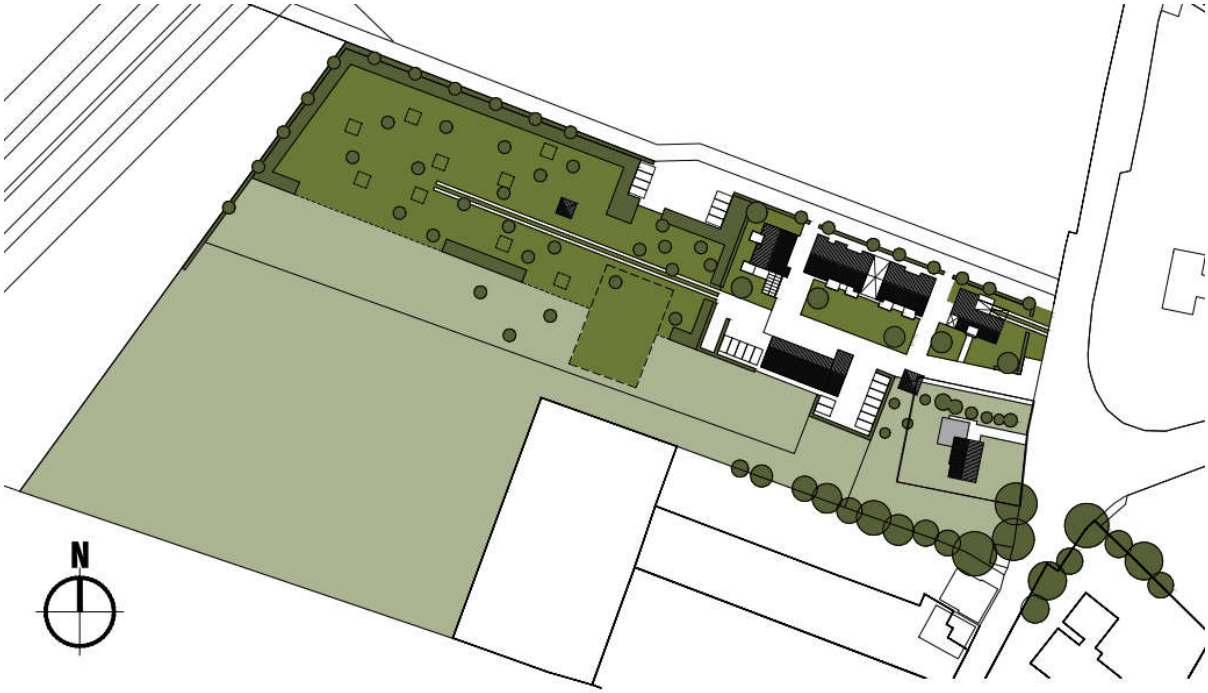
Het plangebied ligt in het buitengebied van Veessen. Het agrarische landschap is hier recent ingrijpend veranderd door de aanleg van de hoogwatergeul Veessen - Wapenveld. Er zijn nieuwe dijken aangelegd, er zijn woonhuizen en agrarische bedrijven verdwenen, kenmerkende bomenrijen gekapt en nieuwe fietspaden aangelegd.
Het agrarische bedrijf aan De Stege 1a is één van de bedrijven die door deze ontwikkeling is beëindigd. Op ruim 100 meter ten westen van het bouwperceel is een nieuw dijklichaam aangelegd. Dwars over het bouwperceel is een fietspad aangelegd, die een nieuwe recreatieve verbinding vormt tussen Veessen en Heerde.
De bestaande opstallen op het perceel hebben grotendeels hun functie verloren. In de huidige situatie staan hier een woonhuis, een cluster aan ligboxenstallen, een kaploods, een mestsilo en sleufsilo's, verbonden door een groot oppervlak aan verhard terrein.

Luchtfoto van het plangebied

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer ziet de ontwikkelingen rondom de hoogwatergeul als een kans om het voormalige agrarische bedrijf een nieuwe functie te geven. De locatie wordt ingericht als vakantieverblijf met een duidelijk landschappelijke en architectonische kwaliteit in de vorm van een boerennederzetting. Het initiatief sluit aan op de bredere recreatieve functie, die het gebied krijgt door de herinrichting vanwege hoogwatergeul.

Het recreatiecomplex zal bestaan uit 5 lodges en een groepsaccommodatie. De lodges variëren in grootte van 2 tot 6 personen. De groepsaccommodatie is geschikt voor maximaal 12 personen. De kamers in de groepsaccommodatie kunnen ook afzonderlijk worden verhuurd, waarbij men gebruik kan maken van de gezamenlijke voorzieningen zoals keuken en sanitair.



Voorlopige inrichting van het recreatiecomplex

De te realiseren bebouwing is geïnspireerd op het boerenerf: een clustering van grotere bouwvolumes in een weids landschap. Voor het terrein is een inrichtingsplan gemaakt, waarbij de bebouwing grotendeels is geprojecteerd op de voetprint van de huidige ligboxenstallen. De gebouwen liggen geclusterd en hebben eenvoudige hoofdvormen. De architectuur benadert de essentie van agrarische opstallen door bouwvolume, oriëntatie, dakvorm en goothoogten en het kleur- en materiaalgebruik.

Impressie van het toekomstige terrein en de bebouwing

De huidige kapschuur verkeert in goede staat en zal in aangepaste vorm in de nieuwe inrichting worden opgenomen. De schuur kan dienst doen als facilitaire ruimte met toiletgroepen, opslag en een groepsruimte, ten behoeve van de gebruikers (verblijfsrecreanten) van de ter plekke aanwezige recreatiewoningen en kampeerplaatsen. Daarnaast omvat het plan de bouw van een bedrijfswoning. De vroegere agrarische bedrijfswoning wordt bewoond door de eigenaar van het voormalige agrarische bedrijf. Dit woonhuis wordt afgesplitst van het recreatiebedrijf en krijgt een zelfstandige woonbestemming.

Het achterste deel van het terrein wordt ingericht als boomgaard met onder meer fruit- en notenbomen. Tussen de bomen kunnen maximaal 10 kampeerders hun tenten opslaan. Voor de kampeerders wordt een voorziening gebouwd met sanitair en een (af)wasruimte. Voor de landschappelijke inpassing van het terrein is een inrichtingsplan gemaakt, welke terug te vinden is in bijlage 1 en 2 van de regels.

De sleufsilo's en kuilvloerplaten van het voormalige agrarische bedrijf, gelegen op het perceel aan de noordkant van het fietspad, zijn overgenomen door een ander agrarisch bedrijf en blijven derhalve in gebruik.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

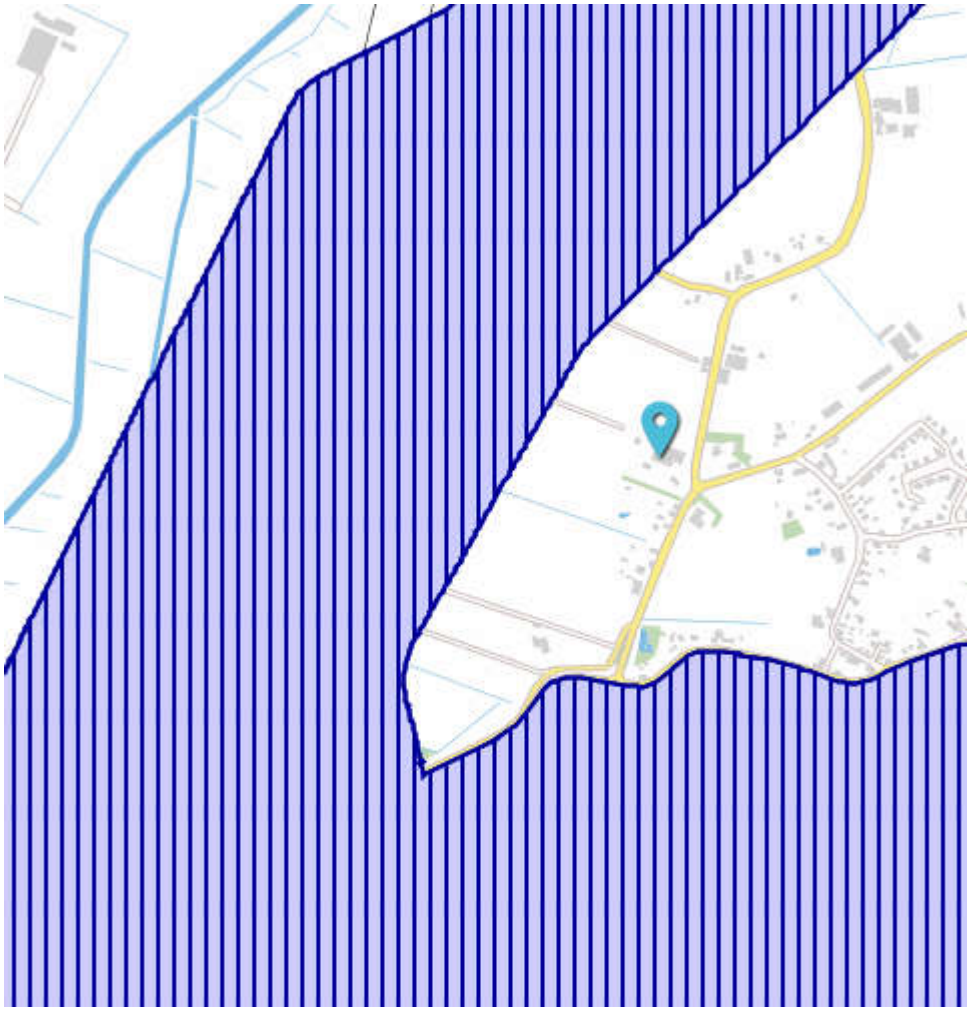
3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Gebiedsgericht
De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.
In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.
In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking
Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is "duurzame verstedelijking". Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).
De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ladder bestaat uit drie 'treden' die doorlopen moeten worden om te bezien of een ontwikkeling bijdraagt aan duurzame verstedelijking:
1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking gemaakt. Deze 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' werkt verder uit hoe met de ladder omgegaan moet worden. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt naar die handreiking verwezen.

Planspecifiek
Gebiedsgericht
Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van nationaal belang. De hoogwatergeul ligt, zie bijgevoegde afbeelding, buiten het plangebied.



bron: ruimtelijkeplannen.nl

Ladder duurzame verstedelijking
De ontwikkeling van een kleinschalig recreatieverblijf is een gebiedseigen functie in het buitengebied. Dit valt niet onder de definitie van een stedelijke ontwikkeling. De stappen van de Ladder voor duurzame verstedelijking hoeven niet doorlopen te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland (2015)

In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur, wonen en landbouw. In de omgevingsvisie staan twee provinciale hoofddoelen benoemd:
1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.
Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

De provincie streeft naar een gezonde vrijetijdseconomie en onderscheidt daarvoor de volgende opgaven:
- voorzien in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte voor vrijetijdsbesteding in Gelderland en een verhoging van de kwaliteit van het toeristisch product;

- vergroten van de bijdrage van vrijetijdseconomie aan de werkgelegenheid en het inkomen van de mensen in Gelderland;
- de vrijetijdseconomie ondersteunen bij het aanpassen aan de eisen van deze tijd (duurzaam, maatschappelijk verantwoord ondernemen, ruimtelijke kwaliteit);
- ondersteunen van de vrijetijdseconomie als nieuwe economische drager op het platteland,
- cultuurhistorie vermarkten voor vrijetijdseconomie;
- meer Gelderse burgers laten sporten en bewegen ter bevordering van de gezondheid en sociale cohesie en ter vermindering van overgewicht;
- het initiatief nemen voor een Gelders wandelnetwerk om het recreatief toeristisch product 'Gelderland wandelprovincie nr. 1' te ontwikkelen en een infrastructuur te bieden die bewegingsarmoede tegengaat.

Binnen de Omgevingsvisie is de provincie opgedeeld in regio's. Onderliggend plangebied valt binnen de Regio Noord-Veluwe. De 'ruimtelijke' kenmerken en uitgangspunten voor de Noord-Veluwe zijn apart benoemd. Kenmerkend voor de regio Noord-Veluwe zijn:
- rust en ruimte;
- afwisselend landschap: water, boerenland, steden, dorpen, bos en hei;
- een rijke cultuurhistorie;
- gastvrijheid en mensen die omzien naar elkaar;
- de recreatieve en toeristische sector en zorg;
- goede verbindingen met omringende regio's.

De opgaven waar de regio voor staat:
- economische ontwikkeling is motor van de regio: versterking van de recreatieve en toeristische sector, innovatie in het bedrijfsleven, vasthouden en versterken van zorgondernemers, een toekomstbestendige agrarische sector;
- behouden, versterken en benutten van bestaande kwaliteiten: natuur, landschappen, water, gemeenschappen, steden en dorpen;
- verbinden van leefbaarheid in kernen met natuurgebieden en het waterlandschap;
- ruimte bieden aan ondernemers om een passend aanbod te ontwikkelen op deze opgaven.

De inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om in te spelen op de opgaven in de Noord-Veluwe. De gezamenlijke inspanningen richten zich op verschillende speerpunten, waarvan de *Gastvrije regio* een belangrijke is die van toepassing is op onderliggend plan. Bij de gastvrije regio' gaat het om:
- Veluwe als merk versterken;
- doorontwikkelen tot dé fietsregio van Nederland;
- bestaande kwaliteiten beter benutten.

Planspecifiek
Onderliggend plan sluit aan op de hiervoor genoemde doelstellingen en speerpunten van de Omgevingsvisie. De beoogde recreatieve ontwikkelingen passende binnen de economische ontwikkelingen die worden nagestreefd. Hierbij wordt een passende koppeling gemaakt met bestaande landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van de omgeving.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland (2015)

Algemeen

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

Recreatie

In de verordening is bepaald dat recreatiewoningen niet permanent mogen worden bewoond. Solitaire recreatiewoningen zijn enkel toegestaan op locaties waar ook reguliere woningen mogelijk zijn. Ook is, teneinde de kwaliteit van het toeristisch product te behouden en te vergroten, de eis gesteld dat nieuwvestiging en uitbreiding van recreatiewoningen in bestemmingsplannen alleen mogelijk mag wordt gemaakt indien daaraan de eis van bedrijfsmatige exploitatie wordt verbonden.

Planspecifiek

Onderliggend plan voldoet aan de eis die wordt gesteld in de Omgevingsverordening dat nieuwvestiging en uitbreiding van recreatiewoningen in bestemmingsplannen alleen mogelijk mag wordt gemaakt indien daaraan de eis van bedrijfsmatige exploitatie wordt verbonden. Tevens wordt in dit bestemmingsplan geregeld dat permanente bewoning niet is toegestaan. Hiermee wordt invulling gegeven aan provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie gemeente Heerde 2025

De 'Visie gemeente Heerde 2025' (2009) is opgesteld om in te spelen op maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Deze visie is een agenda voor de in de regio en naar de eigen burgers, instellingen en ondernemers. Uitgangspunt voor de toekomst van de gemeente Heerde is behoud door ontwikkeling en het verbinden van structuren. Bestaande waardevolle kwaliteiten dienen behouden te worden en waar mogelijk versterkt of verder ontwikkeld. Harmonie in het landschap. De logische ordening van gebruiksvormen, functies en hun samenhang in de verschillende gebiedskarakters, wordt gebaseerd op de typerende kenmerken van de landschappen, cultuurhistorie en aard van de omgeving.

De gemeente Heerde is in de Visie opgedeeld in verschillende zones. Het plangebied ligt in de zone ‘cultuur, natuur en voedselproductie’. Deze zone is de zone met het waterprofiel van de gemeente Heerde. In deze zone liggen de drie verschillende waterstructuren Apeldoorns Kanaal, Wetering en IJssel, elk met eigen kenmerken, kwaliteiten en mogelijkheden.
Ruimtelijke ontwikkelingen dienen afgestemd te worden op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. In de toekomstvisie staat een aantal thema’s, waaronder ‘economie’. Onder economie is aandacht voor recreatie en toerisme. Recreatie en toerisme worden gezien als belangrijke economische dragers in de gemeente Heerde van de toekomst. Met name de ontwikkeling van verblijfsrecreatie heeft de gemeente Heerde hoog in het vaandel staan. De mogelijkheden hieromtrent zijn zeer divers. Het landschap in de gemeente Heerde is uniek.

De diversiteit van Veluwe tot IJssel zorgt ervoor dat Heerde een aantrekkelijke gemeente is voor kort of langer verblijf en voor de mogelijkheid om zeer uiteenlopende activiteiten te ondernemen. Deze vraag dient gefaciliteerd te worden. Ten aanzien overnachtingsmogelijkheden zijn de mogelijkheden groot. Naast campings en kleinschalige kampeermogelijkheden, zoals overnachten bij de boer, moeten ook andere vormen van verblijfsrecreatie gestimuleerd te worden.

Planspecifiek
Onderliggend plan past binnen de Toekomstvisie van de gemeente Heerde. De visie biedt ruimte voor het verder ontwikkelen van verblijfsrecreatie. Voorliggend plan geeft hier, passend binnen het landschap, invulling aan.

3.3.2 Structuurvisie gemeente Heerde 2025

De Structuurvisie Heerde 2025 (vastgesteld 17 september 2012) is een nadere uitwerking van de toekomstvisie van de gemeente Heerde (uit 2009) en onderscheidt drie zones in de gemeente:

- Natuurlijkheid
- Nieuwe zakelijkheid en gezondheid
- Cultuur, natuur en voedselproductie

De locatie De Stege 1a is gelegen in zone 3 - Cultuur, natuur en voedselproductie. Zone 3 is de zone van het waterprofiel van de gemeente Heerde. Dit profiel bestaat uit: de Nieuwe en de Grote wetering en de IJssel, elk met hun eigen kenmerken en mogelijkheden. De IJssel is dynamisch. Water, uiterwaarden en natuurgebied zijn van grote waarde.
Bij de structuurvisie is ook een Uitvoeringsparagraaf 3.0 (jaar 2015) vastgesteld. Hierin is aangegeven dat een initiatief een maatschappelijke meerwaarde moet hebben, die zich uit in een ruimtelijke meerwaarde, een sociaal-maatschappelijke meerwaarde, een economische en recreatieve meerwaarde, een duurzame meerwaarde en een meerwaarde maatschappelijke aanvaardbaarheid.

Planspecifiek
Twee bijzondere thema's zijn relevant voor het betreffende initiatief:

- Bij bedrijfsbeëindiging is functieverandering toegestaan. Dit mag echter niet ten koste gaan van de agrarische functie van het gebied en mag geen belemmering vormen voor andere agrarische bedrijven.
- De zone biedt ruimte voor andere vormen van verblijfsrecreatie, bijvoorbeeld groepskamperen, kleinschalig kamperen, hotels en bed & breakfast. Ontwikkelingen op dit gebied dienen wel in overeenstemming te zijn met de draagkracht kwaliteiten en kenmerken van deze zone. Een goede landschappelijke inpassing is vanzelfsprekend.

De locatie De Stege 1a is vooral geschikt voor een recreatieve ontwikkeling vanwege de aangrenzende, nieuwe hoofdfietsroute naar Veessen, die is gerealiseerd in het kader van de nabijgelegen hoogwatergeul Veessen-Wapenveld en de benutting van het reeds bestaande erf.
Daarnaast kan worden gesteld dat het initiatief aansluiting vindt als het gaat om behoud van cultuur en natuur. De identiteit van het landschap, denk aan de afwisseling van agrarische bedrijvigheid, landelijke wonen, groene elementen en water zal met het initiatief behouden blijven.
De beschrijving van de maatschappelijke meerwaarde is opgenomen in hoofdstuk 3 van het in Bijlage 2 opgenomen Presentatieboek van het plan. Hiermee is de maatschappelijke meerwaarde van het initiatief aangetoond.
Gezien de hiervoor beschreven aspecten past het plan in de Structuurvisie gemeente Heerde 2025.

3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het 'Landschapsontwikkelingsplan (LOP) - van Veluwe tot IJssel' (2009) is gezamenlijk opgesteld door de gemeenten Heerde, Epe en Voorst. Met het LOP willen de gemeenten in de autonome ontwikkeling van het landschap sturen op behoud en op ontwikkeling van landschappelijke samenhang. Met het LOP willen de gemeenten het landschapsbelang inbrengen in alle ruimtelijke veranderingsprojecten in het gebied. Belangrijk onderwerp in het LOP is de aanleg van de Hoogwatergeul Veessen-Wapenveld. De aanleg heeft een belangrijke invloed op de landschappelijke inrichting en kwaliteit van het gebied. Hierbij gaat het om het oeverwallenlandschap van de IJssel.
De oeverwallen zijn van oorsprong halfopen gebieden, die ook direct herkenbaar zijn als deel van het rivierenlandschap. Robuuste beplantingen horen bij dat beeld en geven een context aan de dijk, de dorpen en de hoeves. In de IJsselvallei is nog het één en ander over van dit kenmerkende landschap, maar de voorgestelde versterking is nodig om het voldoende kenmerkend te houden. Bij functieverandering en VAB wordt gestuurd op het herstel van bovengenoemde kenmerken

Planspecifiek

Onderliggend plan geeft invulling aan de uitgangspunten van het LOP. De nieuwe erfinrichting wordt landschappelijk ingepast, waarbij het LOP leidend is voor de uitwerking van deze landschapsmaatregelen.

3.3.4 Welstandsnota

Het welstandsbeleid is een aantal jaren geleden opgesteld in de gemeente Heerde. Met dit beleid zorgt de gemeente ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit van de openbare omgeving op peil blijft. Gebouwen moeten qua omvang, vorm, materiaal en uiterlijk niet afsteken tegen de rest van de omgeving. De welstandszorg van de gemeente Heerde is onderverdeeld in 4 niveaus. De 4 welstandsniveaus verschillen in de mate waarin aandacht wordt gegeven aan het gebied. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen welstandscommissie) beoordeelt bouwplannen op basis van het welstandsniveau van het betreffende gebied. Er zijn 7 deelgebieden die onder de welstandszorg vallen.

Welstandsniveau 1: zware toetsing

Omdat structuren, gebieden en objecten die onder Welstandsniveau 1 vallen van cruciale betekenis zijn voor de dorpen en het landschap, vallen zij onder zware toetsing. Gebieden met niveau 1 zijn de beschermde buitenplaatsen Bonenburg en Vosbergen, gemeentelijke en rijksmonumenten en beeldbepalende panden.

Welstandsniveau 2: reguliere toetsing

Welstandsniveau 2-gebieden hebben geen zware toetsing nodig, maar de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit houdt ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit wel alert in de gaten. Dit zijn hele openbare gebieden, zoals de oude bebouwingslinten of de toegangswegen tot het dorp. Gebieden met niveau 2 zijn:

- dorpscentra Heerde (deelgebied 1) en Wapenveld (deelgebied 2)
- centrum Veessen (deelgebied 3) en Vorchten (deelgebied 4)
- de bebouwing aan de IJsseldijk en in de uiterwaarden (deelgebied 6)
- de bruggen over het Apeldoornse Kanaal (deelgebied 5).

Welstandsniveau 3: soepele toetsing

In gebieden met Welstandsniveau 3 toetst de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit de bouwplannen alleen op hoofdlijnen. Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het gebied. De gemeente Heerde heeft geen gebieden met welstandsniveau 3.

Welstandsniveau 4: welstandsvrij

In Welstandsniveau 4-gebieden toetst de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, om uiteenlopende redenen, niet op welstand. Een gebied kan bijvoorbeeld om een stedenbouwkundig experiment welstandsvrij worden verklaard. Eventuele bouwplannen toetst de commissie wel aan alle andere voorschriften. Alle gebieden in de gemeente Heerde die niet onder niveau 1 en 2 vallen, zijn welstandsvrij.

Planspecifiek
Het plangebied maakt onderdeel uit van deelgebied 3 (Veessen) en valt daarmee onder reguliere toetsing. Door de bijzondere situatie van het historische dorpsgebied van Veessen met de van oorsprong agrarische bebouwing achter de dijk en de karaktervolle dijkbebouwing is voor de welstandsbeoordeling gekozen voor welstandsniveau 2. Onder welstandsniveau 2 vallen de gebieden die geen zware toetsing nodig hebben, maar waar wel aanleiding is om alert te blijven op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Het kunnen bijvoorbeeld gebieden zijn die een hoge mate van openbaarheid hebben, zoals de oude bebouwingslinten of de toegangswegen tot het dorp (het visitekaartje).

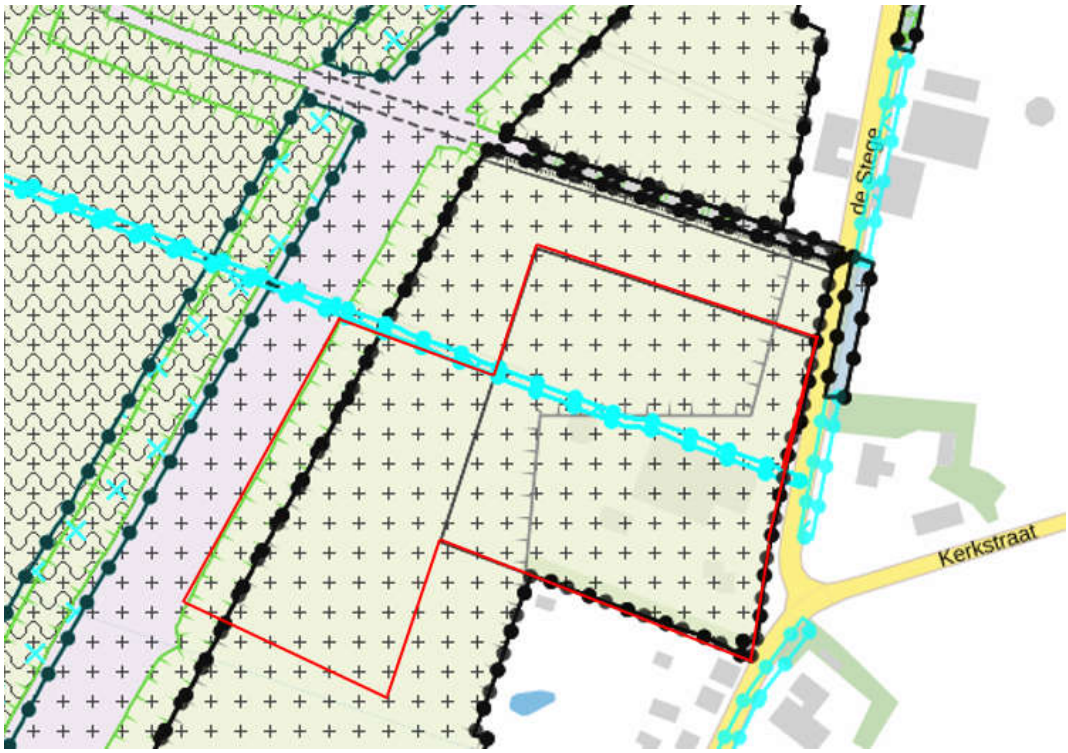
De welstandsbeoordeling richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van kwaliteit van het gebied. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de invloed op de omgeving en de architectonische uitwerking van het bouwplan. Detaillering en materialisering worden op hoofdlijnen bekeken, behoudens in die voorkomende gevallen waarin deze onderdelen van essentieel belang voor het omgevingsbeeld worden ervaren. Bij de beoordeling gelden de volgende aandachtsvelden:

- relatie met de omgeving;
- het bouwplan op zichzelf;
- voorzijde van de woningen en aan de openbare weg gelegen zijgevels;
- de detaillering (op hoofdlijnen, waar van essentieel belang).

Wanneer een omgevingvergunning wordt aangevraagd zal het bouwplan worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

3.3.5 Geldend bestemmingsplan

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



Uitsnede uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

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

Planspecifiek

Om te onderzoeken of de locatie geschikt is voor het initiatief is een vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). In het grondwater is een matig verhoogde concentratie aan barium gemeten. Omdat er geen verhoogde gehalten aan barium in de grond is gemeten en er vanuit historisch oogpunt geen verwachtingen zijn voor een verontreiniging met barium, wordt verwacht dat deze concentratie van nature in de bodem aanwezig is. Van een locatiespecifieke verontreiniging is geen sprake. De resultaten geven eveneens geen aanleiding tot nader bodemonderzoek.

De onderzoeksresultaten van de agrarische percelen duiden plaatselijk op een geringe negatieve beïnvloeding van de milieuhygiënisch kwaliteit van de bovengrond als gevolg van het voormalige gebruik van het terrein als boomgaard. Deze gehalten zijn er zo laag dat er geen aanleiding is tot de uitvoering van een nader bodemonderzoek.

De conclusie is dat het initiatief uitvoerbaar is met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} (fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). De grenswaarde hiervan bedraagt 40 $\mu g/m^3$.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in. De Wet kent onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m^3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden kan worden gekeken of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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

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

	NO2 (stikstofdioxide)		PM10 (Fijn stof)	
	N337	A50	N337	A50
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2015 (µg/m^3)	15,5 µg/m^3	21,7 µg/m^3	17,3 µg/m^3	18,2 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m^3	40 µg/m^3	40 µg/m^3	40 µg/m^3

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

Bijdrage initiatief

Het plan omvat de realisatie van kleinschalig recreatief complex met 5 recreatiewoningen, een groepsaccommodatie, een kleinschalig kampeerterrein (10 plekken) en een bedrijfswoning.

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde (lager mag niet) en een bovengrens (hoger mag niet). Verder gaat de Wgh onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek
Een recreatieterrein is geen geluidgevoelige bestemming. De te realiseren bedrijfswoning is dat wèl. Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszone van een spoorlijn of een bedrijf. De verkeersintensiteiten op de omliggende wegen is dermate laag dat er van uit kan worden gegaan dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Voor wat betreft de geluidbelasting van het recreatieterrein op de omgeving wordt verwezen naar paragraaf 4.1.5 Milieuzonering.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

Planspecifiek
Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is een melkveebedrijf aan De Stege 6. De afstand tot dit bedrijf bedraagt meer dan 100 meter, terwijl hiervoor een minimale afstand geldt van 50 meter. De afstand tot andere bedrijven is nog groter. Hieruit wordt de conclusie getrokken dat er geen belemmeringen zijn vanwege mogelijke geurhinder.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering
Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

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

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

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

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

Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven of inrichtingen die mogelijke hinder zouden kunnen opleveren. Andersom is het niet ondenkbaar dat het recreatieterrein invloed heeft op de omgeving vanwege geluid. Om die reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de recreatie-inrichting op de woningen in de omgeving (zie bijlage 4). De conclusie is dat zowel voor wat betreft het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als ook de maximale geluidniveaus wordt voldaan aan de gestelde grenswaarden in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

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

Toetsingskaders zijn onder andere het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans. Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Voor inrichtingen geldt daarnaast dat verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden toegelaten. Voor transportassen (weg, spoor en water) geldt dat de verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer sprake is van toename van het aantal personen (en daarmee een toename van het groepsrisico) of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Planspecifiek
Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.

Uitsnede uit de risicokaart

Hieruit is op te maken dat het plangebied niet ligt in binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, een transportroute of een buisleiding. De camping IJsselhoeve aan de andere kant van Veessen heeft een veiligheidszone vanwege de aanwezigheid van een propaantank, maar deze heeft geen invloed op het plangebied.

Het initiatief is uitvoerbaar op het aspect externe veiligheid.

4.2 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.
Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw
De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet
De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

Watertoets
De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek
Voor dit plan is het beleid van het waterschap Vallei en Veluwe van belang. Voor het plangebied is een digitale watertoets uitgevoerd (zie bijlage 5). Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap beperkt van belang. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding.
In voorliggend plan betreft het een bestemmingswijziging van agrarisch naar recreatie, waarbij weliswaar nieuw wordt gebouwd maar de hoeveelheid bebouwing niet substantieel wijzigt. Het hemelwater van de gebouwen zal niet worden aangesloten op de riolering, maar worden geïnfiltreerd in de bodem. Er worden

geen essentiële waterbelangen geraakt. Het waterschap Vallei en Veluwe geeft op basis daarvan een positief wateradvies.

4.3 Ecologie

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

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

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

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

Soortenbescherming
De soortenbescherming (voorheen geregeld in de Flora- en faunawet, nu opgenomen in de Wet natuurbescherming) regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van EZ. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.
Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek
Om de mogelijke effecten van de bestemmingsplanwijziging op beschermde soorten en gebieden in beeld te brengen, is een quick scan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage 6). Hieronder worden de conclusies van dit onderzoek weergegeven.

Gebiedsbescherming
Het plangebied is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied of het Gelders Natuurnetwerk. De kortste afstand tot deze gebieden bedraagt ruim 300 meter. Een effect op deze gebieden is uitgesloten gezien de aard en schaal van de ingrepen.

Natura 2000-gebied (bron: Flora en Fauna Quickscan, bijlage 6)

Gelders Natuurnetwerk (donkergroen) en Groene Ontwikkelingszone (lichtgroen) in de omgeving van het plangebied (bron: Flora en Fauna Quickscan, bijlage 6)

Soortenbescherming

Op basis van een beknopt literatuuronderzoek en een veldbezoek is het terrein verkend op de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde planten en dieren. In de rapportage in bijlage 6 is beschreven voor welke soorten het plangebied al dan niet geschikt is. De conclusies uit het onderzoek zijn:

- er zijn geen beschermde of bijzondere planten aanwezig;
- de opstallen zijn niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, evenmin staan er bomen met holtes en scheuren. Het terrein is geschikt als foerageergebied, maar in dat opzicht zeker niet onmisbaar doordat er volop alternatieven in de omgeving aanwezig zijn;
- er zijn geen verblijfplaatsen van de steenmarter aangetroffen en geen sporen van grotere zoogdiersoorten zoals das en ree. Voor overige zwaarder beschermde soorten ontbreekt geschikt leefgebied;

- er is geen geschikt leefgebied voor reptielen of voortplantingsbiotoop voor amfibieën;
- er is geen oppervlaktewater, dus de aanwezigheid van vissen is uitgesloten;
- voor zwaar beschermde of bedreigde dagvlinders, libellen en andere soortgroepen ontbreken de vaak specifieke voorwaarden die ze aan hun leefgebied stellen. Het is daarom uitgesloten dat deze soorten voorkomen;
- voor wat betreft broedvogels is vooral gelet op (mogelijke) aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten of verblijfplaatsen in de bebouwing. Er zijn geen (sporen van) uilen aangetroffen. Wel zijn er huismussen gesignaleerd en in de stal nesten van vermoedelijk boerenzwaluw. De bomen en heesters zijn geschikt voor kleine, algemeen voorkomende zangvogels.

Om te onderzoek of er beschermde gebiedsfuncties van Huismus (vooral nestlocaties) binnen het plangebied aanwezig zijn, is er aanvullend onderzoek naar de huismus gedaan (zie bijlage 7). Tijdens de inventarisaties zijn geen nesten van huismussen aangetroffen. Het erf van De Stege 1a is geen onderdeel van belangrijk foerageergebied of schuilmogelijkheden die van groot belang zijn. Het nemen van mitigerende en/of compenserende maatregelen is niet nodig.

De conclusie is dat het initiatief uitvoerbaar is op het gebied van ecologie.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plangebied wordt ontsloten via De Stege die weer aansluit op de Kerkstraat. Dit is een lokale weg die het agrarische gebied ten noorden van Veessen ontsluit. Het dorp Veessen zelf is bereikbaar via de IJsseldijk.
Als gevolg van het initiatief zal het aantal verkeersbewegingen in zeer beperkte mate toenemen. Dit zijn vooral personenauto's en fietsers. Daar staat tegenover de afname van zwaar landbouwverkeer en vrachtverkeer door toeleveranciers. Voor de planontwikkeling hoeven geen aanpassingen te worden gedaan aan de infrastructuur. De bestaande wegen hebben voldoende capaciteit om een kleine toename van het verkeer te verwerken.

Het parkeren vindt geheel plaats op eigen terrein. Voor het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen zijn volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

type	**aantal**	**parkeernorm**	**aantal pp**
recreatiewoning	7	1,7	11,9
beheerderswoning	1	2	2
kampeerplaatsen	10	1	10
totaal			**24**

In het inrichtingsplan is het benodigde aantal parkeerplaatsen ingetekend. Mocht blijken dat er meer behoefte is aan parkeerruimte, dan is er op het terrein nog voldoende ruimte om dit in te passen. Hiermee is het bestemmingsplan uitvoerbaar ten aanzien van verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk ruimtelijk plan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

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

Cultuurhistorie
Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan (en andere ruimtelijke besluiten) opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie
De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.
Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek
Het plangebied heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden. Er staan geen monumentale of beeldbepalende bomen die behouden dienen te worden. Evenmin zijn de bestaande stallen, schuren en silo's van historische waarde.
Voor het gehele erf geldt dat er sprake is van geroerde grond, zowel daar waar zich opstallen bevinden, als ook het gehele achterland dat tot de kavel behoort. Rondom de gebouwen zijn geen archeologische sporen gevonden en er zijn ook geen aanleidingen waaruit zou blijken dat aanvullend onderzoek hiernaar gewenst is. Het plan is voor een advies voorgelegd aan de regio-archeoloog, deze heeft geadviseerd dat een archeologisch onderzoek niet nodig is.
Gezien deze aspecten wordt het bestemmingsplan uitvoerbaar geacht ten aanzien van cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek
De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe heeft de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afgesloten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.
Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

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

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.
Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.
Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

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

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- Recreatie - verblijfsrecreatie: deze bestemming ligt over de bebouwing, het erf en het kampeerterrein. Met een bouwvlak is aangegeven waar de bebouwing is toelaten, buiten het bouwvlak is ter plaatse van een aanduiding alleen een sanitairgebouw ten behoeve van het kamperen toegestaan. Binnen het bouwvlak is tevens een bedrijfswoning mogelijk en is de ligging van de recreatiewoningen aangeduid.

- Wonen: deze bestemming ligt op de voormalige bedrijfswoning, die nu een zelfstandige (burger)woonfunctie krijgt;
- Agrarisch: deze bestemming is gelegd op het naastgelegen perceel en op het perceel ten noorden van het fietspad. De gronden hadden deze bestemming reeds in het vigerende bestemmingsplan, met dit verschil dat het bouwvlak is verwijderd. Met een aanduiding is aangegeven dat de reeds aanwezig sleufsilo's en kuilvloerplaten zijn toegestaan.

Voorts kent het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - lage archeologische verwachting' en 'Waarde - hoge archeologische verwachting.

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

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt dit vooroverleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.
Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.
Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag vooroverleg en inspraak

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

6.3 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Terreininrichtingsplan De Stege 1a

Bijlage 2 Beschrijving initiatief / Ruimtelijke onderbouwing Erf Bos 'Lenneps Erf', d.d. 16 augustus 2016

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek

Bijlage 5 Watertoets

Bijlage 6 Ecologisch onderzoek

Bijlage 7 Huismusonderzoek

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan Buitengebied Oost, 1e herziening (De Stege 1a te Veessen) van de gemeente Heerde;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0246.905BUOH01DESTEGE1A-ON01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

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

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

1.7 agrarisch bedrijf
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren in stallen, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij, een boomkwekerij, een houtteeltbedrijf, een sierteeltbedrijf, een gebruiksgerichte paardenhouderij, een inweidersbedrijf, een witlofkwekerij of een vis- of wormenkwekerij;

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

1.9 ander bouwwerk
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.10 ander werk
een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.11 archeologische waarde
de waarde, die een gebied ontleent aan het voorkomen van overblijfselen uit oude tijden of van belang is voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

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

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

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

1.15 bedrijfsmatige exploitatie
het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon exploiteren en beheren van een verblijfsrecreatief complex, gericht op het als onderneming jaarlijks aanbieden van recreatief verblijf aan meerdere, steeds wisselende personen;

1.16 bedrijfswoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de binding met het bedrijfsgebouw of het bedrijfsperceel noodzakelijk is;

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

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

1.19 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bijbehorend bouwwerk
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

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

1.23 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;

1.24 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.25 bouwblok
gronden gelegen binnen een bouwvlak of bestemmingsvlak waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, zijn toegelaten;

1.26 bouwlaag
een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, dat aan de onder- en bovenzijde door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren wordt begrensd;

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

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

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

1.30 dagrecreatie
verblijf buiten de woning voor recreatieve doeleinden zonder overnachting;

1.31 dagrecreatieve voorzieningen
voorzieningen ten behoeve van dagrecreatie;

1.32 dak
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

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

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

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

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

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

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

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

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

1.41 inwoning
twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meer voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

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

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

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

1.45 kwetsbare objecten
kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

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

1.47 mantelzorg
langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgevng, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

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

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

1.50 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden
werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

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

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

1.53 openbare weg
een weg als bedoeld in artikel 4 van de Wegenwet;

1.54 overkapping
een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats. Daarbij geldt dat maximaal één gesloten wand tot de constructie van een overkapping behoort.

1.55 paardenbak
een niet-overdekte piste, voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem waar naast training en africhting van het paard eveneens toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden;

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

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

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

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

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

1.61 rustpunt
een rustpunt zoals bekend en aangemeld bij de stichting rustpunt;

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

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

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

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

1.66 voorgevel
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of indien:
a. een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
b. het een boerderij met woning en deelruimte betreft, de belangrijkste gevel van de woning;
c. in overige gevallen voorgevelrooilijn als bedoeld in de gemeentelijke bouwverordening;

1.67 woning
een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden, tenzij er sprake is inwoning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan is het bestaande aantal huishoudens toegestaan;

1.68 woonhuis
een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de breedte van een gebouw
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren;

2.2 de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

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

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

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. de uitoefening van een agrarisch bedrijf
2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken, geen gebouwen zijnde' zijn kuilvloerplaten en sleufsilo's toegestaan;
3. het behoud, bescherming, ontwikkeling en/of herstel van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde, zoals bedoeld in artikel 9.2;
4. de instandhouding en ondergeschikte aanpassing van bestaande openbare wegen, paden (inclusief kabels en leidingen) en infrastructurele voorzieningen en de aanleg van infrastructurele voorzieningen;
5. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen sprengen en beken, en voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, tijdelijk bergen, aan- en afvoeren van water, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van ijsbanen of siervijvers;
6. extensief recreatief medegebruik;
7. agrarisch beheer van gronden;
8. met daarbij behorende andere bouwwerken en voorzieningen - niet zijnde windturbines - andere werken, tuinen, erven en agrarische gronden.

3.2 Bouwregels

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

1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken, geen gebouw zijnde' de bouwhoogte van kuilvloerplaten en sleufsilo's niet meer dan 2,50 m mag bedragen.
2. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer dan 2 m mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

Artikel 15 (Nadere eisen) is van toepassing.

3.4 Omgevingsvergunning van het uitvoeren van werken of werkzaamheden

Artikel 14 (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en/of in de daarbij aangegeven gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 10 Algemene gebruiksregels, wordt in ieder geval gerekend:

1. het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag binnen het bouwblok die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
2. het met machines spuiten van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten, op gronden die zijn gelegen:
   a. op minder dan 50 m afstand van een woning;
   b. op minder dan 15 m afstand van beken en sprengen.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in 3.5.1 onder 3, ten behoeve van het met machines spuiten van gewasbeschermingsmiddelen op gronden die zijn gelegen op minder dan 50 m respectievelijk 30 m afstand van de in dat sublid bedoelde woningen, mits - bijvoorbeeld door de toegepaste techniek of afschermende maatregelen- vooraf vaststaat dat er geen wezenlijke nadelige gevolgen ontstaan voor die woningen.

3.6.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 11 Algemene afwijkingsregels.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

Artikel 14 (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en/of in de daarbij aangegeven gronden.

Artikel 4 Recreatie - Verblijfsrecreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. bedrijfsmatig geëxploiteerde kampeerterreinen voor toercaravans, vouwwagens, campers en tenten, met dien verstande dat:
   a. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' ook recreatieve bewoning in recreatiewoningen is toegestaan;
   b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' ook een bedrijfswoning is toegestaan;
   c. er maximaal 10 standplaatsen voor kampeermiddelen zijn toegestaan;
2. met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, wegen, paden, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen, met dien verstande dat er per bestemmingsvlak ten hoogte 1 bedrijf is toegestaan.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

Voor alle gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. de gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak, met uitzondering van een sanitairgebouw ten behoeve van het kampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - sanitairgebouw';
2. er dient te worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in Artikel 9 Algemene bouwregels;

4.2.2 Recreatiewoningen

Voor recreatiewoningen gelden de volgende bepalingen:

1. het aantal recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan 6, waarvan er 1 als groepsaccommodatie kan worden uitgevoerd;
2. de gezamenlijke oppervlakte van de recreatiewoningen mag niet meer dan 415 m² bedragen, de bebouwde oppervlakte inclusief overkappingen mag niet meer dan 495 m2 bedragen.
3. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
4. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m;

5. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen.

4.2.3 Gebouwen ten behoeve van algemene voorzieningen

Voor gebouwen ten behoeve van algemene voorzieningen, met uitzondering van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen ten behoeve van algemene voorzieningen mag niet meer bedragen dan 360 m^2;
2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m;
4. ten behoeve van het kampeerterrein mag 1 sanitairgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - sanitairgebouw'; worden gebouwd, waarbij de oppervlakte maximaal 50 m^2 bedraagt en de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m.

4.2.4 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen;

1. per bedrijfsvestiging mogen niet meer bedrijfswoningen worden gebouwd dan ter plaatse van de aanduiding 'aantal bedrijfswoningen' is toegestaan;
2. de oppervlakte per bedrijfswoning mag niet meer dan 150 m^2 bedragen;
3. de goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen;
4. de bouwhoogte mag niet meer dan 7 m bedragen;
5. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet minder dan 60° bedragen.

4.2.5 Andere bouwwerken

Voor andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

1. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
2. de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen;
3. in afwijking van het bepaalde onder 2 geldt dat de bouwhoogte van verkeers-, sport-, klim-, en speelvoorzieningen niet meer dan 4 m mag bedragen;
4. in afwijking van het bepaalde onder 2 geldt dat de bouwhoogte van antennes, vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 8 m mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

Artikel 15 (Nadere eisen) is van toepassing.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 10 Algemene gebruiksregels wordt in elk geval gerekend:

1. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen, conform het in Bijlage 1 en Bijlage 2 opgenomen beplantingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
2. het bouwen van en het in gebruik laten nemen van een bedrijfswoning ten behoeve van de verblijfsrecreatieve voorzieningen zonder de realisatie van deze verblijfsrecreatieve voorzieningen. Onder verblijfsrecreatieve voorzieningen worden in ieder geval 6 recreatiewoningen en een kampeerterrein met 10 standplaatsen, inclusief bijbehorende bouwwerken verstaan.

3. in afwijking van het bepaalde onder 1 mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt zonder de aanleg van landschapsmaatregelen die de realisatie van de verblijfsrecreatieve voorzieningen in de weg staan, onder de voorwaarde dat de resterende landschapsmaatregelen binnen 24 maanden na de start van de realisatie van de verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn aangelegd en in stand worden gehouden.
4. het gebruik van gebouwen voor doeleinden van permanente bewoning, met dien verstande dat dat niet geldt voor bedrijfswoningen;
5. het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. het wonen in woonhuizen:
2. een aan-huis-gebonden beroep;
3. rustpunten ten behoeve van dagrecreanten;
4. agrarische hobbybedrijven;

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

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in Artikel 9 Algemene bouwregels en het beginsel van bebouwingsconcentratie.

5.2.2 Hoofgebouw

Voor hoofdgebouwen in casu woonhuizen gelden de volgende bepalingen:
1. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 vrijstaand woonhuis worden gebouwd.
2. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woonhuis mogen de huidige gevels, uitgezonderd de voorgevel, met niet meer dan 10 m overschreden worden, waarbij de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 m mag bedragen, mits daardoor de omliggende (agrarische) bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering;
3. de breedte van een woonhuis mag niet minder dan 6 m bedragen;
4. de oppervlakte van een woonhuis mag niet meer dan 150 m² bedragen inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken,
5. de goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
6. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
7. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken de volgende bepalingen gelden:
1. de goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
2. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
3. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 100 m²;

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

5.2.4 Andere bouwwerken

Voor andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

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

5.3 Nadere eisen

Artikel 15 Nadere eisen is van toepassing.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Bevoegdheid

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

1. 5.2.2 onder 2 ten behoeve van het verplaatsen van het hoofdgebouw binnen het bestemmingsvlak;
2. 5.2.3 onder 4 voor wat betreft het bouwen achter de voorgevel, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 9.1 Bebouwingsgrenzen in acht wordt genomen;
3. 5.2.3 onder 3 de realisering van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bebouwing van een agrarisch hobbybedrijf met een oppervlakte van ten hoogste 200 m², mits:
   a. de noodzaak van de bebouwing is aangetoond, en
   b. het perceel eventueel in combinatie met de daaraan grenzende en daarmee een eigendomseenheid vormende gronden, een (gezamenlijke) oppervlakte heeft van tenminste 5.000 m²;
   c. de gezamenlijke oppervlakte van het totaal aan bijbehorende bouwwerken op het perceel niet meer bedraagt dan 200 m²;

5.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 11 Algemene afwijkingsregels.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 10 Algemene gebruiksregels wordt in ieder geval gerekend:

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

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Bevoegdheid

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

5.5 onder 1, ten behoeve van aan huis gebonden bedrijven als genoemd in Bijlage 3 categorie 1 van de lijst van bedrijven, dan wel activiteiten die naar aard en omvang gelijk zijn te stellen met de aangegeven categorie van activiteiten, niet zijnde detailhandel, met dien verstande dat:

a. ten hoogste 50 m², waarbij zowel de woning als de vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt aangewend voor aan huis gebonden bedrijven;
b. geen sprake mag zijn van een onevenredig nadelige uitstraling op de woonomgeving, waaronder in elk geval begrepen een onevenredig zware belasting van de verkeersafwikkeling en de parkeercapaciteit;
c. parkeren plaats dient te vinden op eigen terrein;

d. inrichtingen type B en type C, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, niet zijn toegestaan;
e. uitsluitend eigenaar/ gebruiker van de woning de bedrijfsmatige activiteiten mag uitoefenen;
f. detailhandel uitsluitend in zelf geproduceerde producten is toegestaan.

5.6.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 11 Algemene afwijkingsregels.

Artikel 6 Waarde - Hoge archeologische verwachting

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

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

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

c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

Artikel 14 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en in de daarbij aangegeven gronden, met daarbij aangegeven voorwaarden en uitzonderingen.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Artikel 7 Waarde - Lage archeologische verwachting

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

Artikel 14 (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven werken en werkzaamheden, op en in de daarbij aangegeven gronden, met daarbij aangegeven voorwaarden en uitzonderingen.

7.3 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Bebouwingsgrenzen

9.1.1 Afstand van wegen

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen dienen, wanneer gebouwen worden gebouwd op gronden grenzend aan bestaande wegen, de volgende afstand uit de as van de weg in acht te worden genomen, met dien verstande dat indien ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan een kleinere afstand aanwezig is, deze gehandhaafd mag blijven:

Bestemming / type weg	**Afstand uit de wegas (m)**
Bestaande wegen	15

9.1.2 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouder kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in 9.1.1, indien en voor zover uit overleg met de wegbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van het wegbeheer, de verkeersveiligheid daaronder begrepen, geen bezwaar bestaat.

9.1.3 Afwegingskader

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

9.2 Landschappelijke waarden

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

aanduiding	**landschaps- en natuurwaarden**
'oeverwal'	- Behoud en herstel van het halfopen landschap door erf- en wegbeplanting en hoogstamboomgaarden - Onregelmatig verkavelingspatroon - Aanwezigheid dijken en bijbehorende bijzondere landschapselementen, zoals kolken, gemalen, IJsselhoeven en landgoederen

9.3 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

1. Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van:
   a. gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
   b. gronden voor de voorgevel ten behoeve van een zwembad
   c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bijwoning;
2. Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan:
   a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning is vereist en deze is verleend.
   b. de opslag van materiaal en het stallen van caravans in bestaande (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen.

10.2 Bed & Breakfast

10.2.1 Toegestaan gebruik

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

10.2.2 Afwijken van toegestaan gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in sublid 10.2.1 ten behoeve van het toestaan van:

1. bed & breakfast in een aan de bedrijfswoning of woning gebouwde bijbehorend bouwwerk, en
2. bed & breakfast met in totaal maximaal 15 slaapplaatsen binnen een agrarische bestemming.

10.3 Paardenbakken

10.3.1 Toegestaan gebruik

Met betrekking tot paardenbakken gelden de volgende bepalingen:

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

10.3.2 Afwijken van toegestaan gebruik

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

1. sublid 10.3.1 onder 2, en toestaan dat de bedoelde afstand niet meer bedraagt dan 60 m;
2. sublid 10.3.1 onder 3, en toestaan dat de bedoelde afstand niet minder bedraagt dan 25 m.

3. sublid 10.3.1 onder 4, en toestaan dat de paardenbak voor het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning of bedrijfswoning wordt gesitueerd, mits is aangetoond dat het ruimtelijk gezien niet mogelijk is om de paardenbak achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning of bedrijfswoning te situeren;
4. sublid 10.3.1 onder 5, en toestaan dat de inwendige maatvoering:
   a. maximaal 20 bij 60 m bedraagt, mits is aangetoond dat dit noodzakelijk is in verband met een hoger spring of dressuur niveau (Z-dressuur);
   b. maximaal 30 bij 60 m bedraagt, mits is aangetoond dat dit noodzakelijk is in verband met wedstrijdmenners;
5. sublid 10.3.1 onder 6, en toestaan dat vanaf 100 m van Natura2000-gebieden en de EHS-gebieden (Ecologische Hoofdstructuur) lichtmasten mogen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 8 m mag bedragen en het gebruik uitsluitend in de periode tussen 7.00 en 22.00 uur plaatsvindt.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van:

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

11.2 Inwoning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 1.67 woning voor het huisvesten van meerdere huishoudens in één woning ten behoeve van inwoning waarbij de volgende voorwaarden gelden:

1. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. woonsituatie;
c. milieusituatie;

d. de verkeersveiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzend gronden;
f. de sociale veiligheid.

11.3 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 1.67 woning voor het huisvesten van meerdere huishoudens in één woning ten behoeve van mantelzorg waarbij de volgende voorwaarden gelden:

1. de mantelzorg dient gerealiseerd te worden binnen de bestaande woning;
2. de ruimten voor mantelzorg dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbewoning;
3. de mantelzorg wordt beperkt tot 30% van het netto vloeroppervlak van de bestaande woning met een maximum van 60 m²;
4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de ingeding zijnde belangen waaronder die van omwonenden.

11.4 Mantelzorg in vrijstaande bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 10.1 voor het wonen ten behoeve van mantelzorg in een vrijstaande bijbehorende bouwwerken, mits is aangetoond dat mantelzorg in de bestaande woning redelijkerwijs niet mogelijk is, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

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

11.5 Kleinschalige kampeerterreinen

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

a. het aantal standplaatsen ten hoogste 25 mag bedragen;
b. de landschappelijke inpassing is aangetoond door een landschappelijk inpassingsplan;
c. de hoofdverschijningsvorm van het perceel of het pand niet onevenredig wordt aangetast;
d. de voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen worden ondergebracht in de bestaande bebouwing tot een oppervlakte van 100 m²;
e. de oppervlakte van het perceel ten behoeve van het kleinschalig kamperen ten minste 0,5 hectare bedraagt;
f. de onderlinge afstand tussen terreinen voor kleinschalig kamperen ten minste 500 m bedraagt;

g. de afstand tot bouwvlakken van derden minimaal 50 m bedraagt;
h. het kleinschalige kampeerterrein de cultuurhistorische waarden of de bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse moet versterken;

11.6 Afwegingskader

11.6.1 Afwegingskader

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

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

11.6.2 Weigering

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 11.6.1 onder 1, 2, 7 en 8 onevenredig worden geschaad en/of de 11.6.1 onder 3, 4 en 5 genoemde uitvoerbaarheid/ inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de 11.6.1 onder 6 genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.
Waarbij tevens moet vaststaat dat een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming en Verordening Stikstof en Natura 2000 Gelderland, hetzij niet nodig is, hetzij is of zal worden verleend.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemene wijzigingen

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

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

12.2 Wijzigingsbevoegdheid Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat de bestemming van gronden direct grenzend aan gronden met de bestemming 'Wonen' worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de totale oppervlakte van de bestemming 'Wonen' met niet meer dan 25% wordt vergroot;
2. de wijziging noodzakelijk is voor de optimale inrichting van het perceel;
3. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de gebouwen in het landschap op zorgvuldige wijze kan plaatsvinden, aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan, waarbij onevenredige aantasting van in de directe omgeving voorkomende landschaps- en natuurwaarden en van de waterhuishouding en waterkwaliteit ter plaatse zoveel mogelijk wordt voorkomen.

12.3 Wijzigingsbevoegdheid woningsplitsing

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

1. het aanvaardbaar is vanuit volkshuisvesting waarbij de extra woning dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
2. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de woning en bijbehorende bouwwerken in het landschap op zorgvuldige wijze kan plaatsvinden, aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan, waarbij onevenredige aantasting van in de directe omgeving voorkomende landschaps- en natuurwaarden en van de waterhuishouding en waterkwaliteit ter plaatse zoveel mogelijk wordt voorkomen.
3. bij iedere woning is maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan;
4. bij wijziging wordt gelijktijdig op de verbeelding de aanduiding 'twee-aaneen' opgenomen.

12.4 Afwegingskader wijziging

12.4.1 Afwegingskader

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

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

12.4.2 Weigering

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 12.4.1 onder 1, 2, 7 en 8 onevenredig worden geschaad en/of de 12.4.1 onder 3, 4 en 5 genoemde uitvoerbaarheid/ inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de 12.4.1 onder 6 genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de wijzigingsbevoegdheid geen toepassing.

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

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Procedure voor nadere eis

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

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

4. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 14 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

14.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 14.3.1, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

	*werken en werkzaamheden**								
	waarden/bestemmingen/aanduidingen	**a**	**b**	**c**	**d**	**e**	**f**	**g**	**h**
4	Recreatie - Verblijfsrecreatie	+	+					+	
	'oeverwal' 2)		+					+	

* de onderstaande letters worden hierna verklaard;
in de tabel is: **+** = vergunning vereist
2) uitsluitend waar de aanduiding ligt over de bestemmingen:Agrarisch en Recreatie - Verblijfsrecreatie

a	aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen
b	verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden
c	aanleggen en dempen van watergangen
d	aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, het ingraven of indrijven van voorwerpen dieper dan 3 m
e	diepploegen, zijnde het extra diep - meer dan circa 0,4 m - omploegen, het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering
f	bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters
g	Het vellen of rooien van bomen, houtsingels of houtwallen
h	Drainage en onderbemaling

14.2 Vergunningplicht archeologie

Behoudens het bepaalde in lid 14.3.1, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

	*werken en werkzaamheden**						
	waarden/bestemmingen/aanduidingen	**a**	**b**	**c**	**d**	**e**	**f**
6	Waarde - Hoge archeologische verwachting	+	+	+	+	+	+
7	Waarde - Lage archeologische verwachting	+	+	+	+	+	+

* de onderstaande letters worden hierna verklaard;
in de tabel is: **+** = vergunning vereist

a	aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen

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

14.3 Uitzonderingen vergunningplicht

14.3.1 Algemeen

Het in lid 14.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale (agrarisch) beheer, onderhoud en exploitatie;
2. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
3. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
4. werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 14.1, bij b, voorzover het betreft het aanleggen van poelen;
5. werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 14.1, bij d, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning is vereist voor bouwen;
6. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;

14.3.2 Archeologie

Het in lid 14.2 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale (agrarische) beheer, onderhoud en exploitatie, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
2. werken en werkzaamheden waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
3. werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 14.2 bij d, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning is vereist voor bouwen;
4. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
5. in het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
6. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,4m onder het bestaande maaiveld met een maximale oppervlakte van:
   a. 100 m² in geen gebied met een Waarde - Hoge archeologische verwachting;
   b. 10.000 m² in een gebied met een Waarde - Lage archeologische verwachting.

14.4 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 14.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

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

14.5 Rapportageplicht Archeologie

De onder lid 14.2 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

14.6 Deskundige advies archeologie

Indien het onder 14.5 genoemde rapport of de beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

Artikel 15 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

1. de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
   a. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
   b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
   c. de landschappelijke inpassing;
   d. de verkeersveiligheid;
   e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   f. de milieusituatie;
   g. het landschappelijk karakter van het gebied.
2. de plaats, de afmetingen en de nokrichting van de bebouwing ten behoeve van een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke situering (= bebouwings- en landschapsstructuur) van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het landschap en ter bescherming van de cultuurhistorische waarde;

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 16.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 16.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 16.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 16.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. Het eerste lid onder artikel 16.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost, 1e herziening (De Stege 1a te Veessen)'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Inrichtingsplan kampeerveld

Bijlage 2 Inrichtingsplan erf

Bijlage 3 Lijst aan huis gebonden bedrijven

Verbeelding

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement