

Inhoudsopgave

Planregels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Agrarisch - Agrarisch bedrijf	13
Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschap	17
Artikel 5 Bedrijf	20
Artikel 6 Bos	23
Artikel 7 Centrum	25
Artikel 8 Groen	26
Artikel 9 Horeca	27
Artikel 10 Kantoor	29
Artikel 11 Maatschappelijk	31
Artikel 12 Recreatie - Recreatiewoning	33
Artikel 13 Sport	34
Artikel 14 Tuin	35
Artikel 15 Verkeer	36
Artikel 16 Water	37
Artikel 17 Wonen	38
Artikel 18 Wonen - Wonen in het bos	42
Artikel 19 Waarde - Archeologie	46
Hoofdstuk 3 Algemene regels	49
Artikel 20 Anti-dubbeltelregel	49
Artikel 21 Algemene bouwregels	50
Artikel 22 Algemene gebruiksregels	51
Artikel 23 Algemene aanduidingsregels	52
Artikel 24 Algemene ontheffingsregels	53
Artikel 25 Algemene procedureregels	55
Artikel 26 Overige regels	56
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	57
Artikel 27 Overgangsrecht	57
Artikel 28 Slotregel	58
Bijlagen	59
Bijlage 1 Lijst van horecabedrijven	61
Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten	63
Vaststellingsbesluit	65

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 **plan**

het bestemmingsplan Epe-Noord van de gemeente **Epe**;

1.2 **bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0232.EPE005EpeNoord-VBP1, met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 **aanbouw**

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

1.4 **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;

1.5 **aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 **aan huis verbonden beroep**

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 **aanpijling**

een op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig opgenomen aanduiding, die aangeeft welke bestemming/aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden;

1.8 **agrarisch bedrijf**

een veehouderij, productiegerichte paardenhouderij, akkerbouw- of tuinbouwbedrijf niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij, een bosbouwbedrijf of een gebruiksgericte paardenhouderij;

1.9 **ander-werk**

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.10 **archeologische waarde**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de culturele overblijfselen uit oude tijden;

1.11 **bebouwing**

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

- 1.12 bebouwingspercentage**
de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;
- 1.13 bedrijf**
een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen;
- 1.14 bedrijfsgebouw**
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- 1.15 bedrijfswoning**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het gezin of een daarmee gelijk te stellen samenlevingsvorm van) één persoon wiens huisvesting daar met het oog op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is;
- 1.16 bestemmingsgrens**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.17 bestemmingsvlak**
een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming;
- 1.18 Bevi-inrichting**
inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- 1.19 bijgebouw**
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
- 1.20 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;
- 1.21 bouwgrens**
de grens van een bouwvlak;
- 1.22 bouwlaag**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- 1.23 bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.24 bouwperceelgrens**
de grens van een bouwperceel;
- 1.25 bouwvlak**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

- 1.26 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;
- 1.27 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;
- 1.28 dak**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.29 detailhandel**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel vallen geen afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten;
- 1.30 detailhandel in weggebonden artikelen**
detailhandel in een assortiment goederen dat is gebaseerd op de behoeftes van een automobilist of diens passagiers;
- 1.31 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling**
een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en 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;
- 1.32 dienstverlening**
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
- 1.33 discotheek**
een gebouw, waarin de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het bieden van gelegenheid tot dansen op mechanische en/of levende muziek en het serveren van al dan niet alcoholhoudende dranken;
- 1.34 eerste bouwlaag**
de bouwlaag op de begane grond;
- 1.35 eerste verdieping**
de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;
- 1.36 extensieve (dag)recreatie**
recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, fietsen, varen, paardrijden, zwemmen en vissen; onder extensieve (dag)recreatie vallen geen gemotoriseerde sporten;
- 1.37 ecologische waarden**
de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling;

- 1.38 gastenverblijf**
een aan de woonfunctie ondergeschikt tijdelijk verblijf voor gasten van de hoofdbewoner, welke gasten hier niet permanent mogen verblijven;
- 1.39 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.40 gebruiksgerichte paardenhouderij**
een bedrijf/paardenhouderij waar het rijden met paarden primair is gericht op de ruiter/amazone;
- 1.41 geluidgevoelige functies**
bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
- 1.42 geluidgevoelige gebouwen**
gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
- 1.43 gestapelde woning**
een woning in een gebouw, dat meerdere geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;
- 1.44 glastuinbouwbedrijf**
een bedrijf dat (overwegend) is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen door gebruik te maken van kassen (staand glas);
- 1.45 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering**
een agrarische bedrijfsvoering die geheel dan wel grotendeels afhankelijk is van de groeikracht van de bodem waarop het bedrijf wordt uitgeoefend;
- 1.46 halfvrijstaande woning**
een woning van het type twee-aaneengebouwd;
- 1.47 hogere grenswaarde**
een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, dan wel het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
- 1.48 hoofdgebouw**
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.49 horeca(bedrijf)**
een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:
a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
b. het verstrekken van nachtverblijf;
c. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten;

- 1.50 kampeermiddel**
a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning is vereist, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
- 1.51 kantoor**
een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige dan wel financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie;
- 1.52 kas**
een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;
- 1.53 kleinschalig kampeerterrein**
een kampeerterrein voor niet meer dan 15 kampeermiddelen - geen stacaravans zijnde - dat gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober in gebruik is;
- 1.54 kwetsbaar object**
een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- 1.55 landschappelijke waarde**
de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;
- 1.56 maatschappelijke voorzieningen**
educatieve, sociaalmedische, sociaal culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
- 1.57 natuur(wetenschappelijke) waarde**
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen, voorkomend in dat gebied;
- 1.58 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;
- 1.59 onderkomens**
voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen en kampeermiddelen;
- 1.60 paardenbak**
een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbijbehorende voorzieningen;

- 1.61 peil**
- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - c. het door of namens burgemeester en wethouders bepaalde peil;
- 1.62 plankkaart**
- de analoge en digitale verbeelding van de bestemming(en) bij dit bestemmingsplan;
- 1.63 productiegerichte paardenhouderij**
- een agrarisch bedrijf/paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen van paarden;
- 1.64 prostitutie**
- het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;
- 1.65 recreatiewoning**
- een gebouw, waarvoor een vergunning ingevolge artikel 40 van de Woningwet is vereist dat dient als recreatiwoonverblijf, niet voor permanente bewoning is bestemd, en dat dient als periodiek verblijf voor wisselende groepen van recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben;
- 1.66 risicovolle inrichting**
- een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- 1.67 sportkantine**
- een verblijfslocatie waarin de verstrekking van drank- en etenswaren gericht is op gebruikers van de sportvoorziening;
- 1.68 Staat van Bedrijfsactiviteiten**
- de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt;
- 1.69 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;
- 1.70 standplaats**
- een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;
- 1.71 teeltondersteunende kassen**
- kassen die zijn toegelaten bij bedrijven in de (klein)fruitteelt, de boomteelt, de bollenteelt en de zaadveredeling mits deze kassen de bedrijfsvoering aantoonbaar ondersteunen;

- 1.72 twee-aaneen woning**
een woning van het type twee-aaneengebouwd;
- 1.73 tunnelkas**
een verplaatsbare kas die overwegend niet uit glas bestaat en slechts voor een beperkte periode van het jaar wordt gebruikt voor het kweken van gewassen;
- 1.74 uitbouw**
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
- 1.75 voorgevel**
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
- 1.76 voorkeursgrenswaarde**
de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder dan wel het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
- 1.77 vuurwerkbedrijf**
inrichting waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 Kg consumentenvuurwerk aanwezig is;
- 1.78 Wgh-inrichting**
een inrichting als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer;
- 1.79 woning**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- 1.80 woonhuis**
een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat;
- 1.81 woonwagen**
een voor bewoning bestemde ruimte die is geplaatst op een standplaats en die in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

- a. de breedte van een gebouw:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren;
- b. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- c. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- d. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- e. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- f. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- g. de bruto vloeroppervlakte 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, gemeten over alle bevoerde verdiepingen van het bouwwerk, inclusief onderkeldering;
- h. de afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens:
vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

Bij het meten op de kaart wordt gemeten uit het hart van de op de kaart aangegeven lijn.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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 bouwvlak- dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Agrarisch bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarische bedrijf, met uitzondering van een intensieve veehouderij, met per bestemmingsvlak niet meer dan 1 agrarisch bedrijf;
- b. kleinschalig kampeerterrein, met dien verstande dat geen stacaravans zijn toegestaan en dat deze functie uitsluitend van toepassing is op agrarische bouwpercelen die zijn gelegen aansluitend aan de agrarische bestemming;
- c. dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van ontvangstruimten ten behoeve van verkoop vanaf de boerderij, rondleidingen en dergelijke, met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte daarvoor niet meer dan 200 m² mag bedragen;
- d. de waterhuishouding;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**', voor het wonen in één bedrijfswoning;

met daarbijbehorende:

- f. gebouwen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. andere-werken, tuinen, erven, ontsluitingspaden, waterhuishoudkundige en andere voorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 8 m bedragen;
- d. de dakhelling niet minder dan 18° bedragen;
- e. de oppervlakte van teeltondersteunende kassen mag niet meer dan 500 m² bedragen en is uitsluitend toegestaan op gronden die zijn gelegen direct aansluitend aan de bestemming '**Agrarisch met waarden - Landschap**'.

3.2.2 *Bedrijfswoningen*

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de inhoud mag niet meer dan 800 m³ bedragen;
- c. de goot- en/of bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goot- en/of bouwhoogte;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een hooiberg, (kunst)mest- en/of voedersilo mag niet meer dan 15 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van sleufsilo's mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

3.3 **Ontheffing van de bouwregels**

3.3.1 *Ontheffing*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **3.2.1 onder d** en een verlaging van de dakhelling toestaan voor een oppervlakte van niet meer dan 100 m² ;
- b. **3.2.1 onder e** en de bouw van teeltondersteunende kassen tot een oppervlakte van niet meer dan 1.000 m² toestaan;
- c. **3.2.2 onder a** en toestaan dat een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de noodzaak daartoe is onderbouwd;
 2. de inhoud niet meer dan 700 m³ mag bedragen;
 3. sprake is van een noodzakelijk en intensief toezicht dat slechts door twee volwaardige arbeidskrachten kan worden verricht;
 4. het bedrijf duurzame werkgelegenheid biedt aan twee volwaardige arbeidskrachten.

3.3.2 *Afwegingskader*

Een in **3.3** genoemde ontheffing kan worden verleend indien

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de milieusituatie;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. geen sprake is van significante gevolgen voor gebieden die in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 als beschermde gebieden worden aangemerkt.

3.3.3 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **25.2** vermelde voorbereidingsprocedure.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

3.4.1 *Strijdig gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **22.1**, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens en het gebruik van gebouwen voor recreatief nachtverblijf, standplaats voor kampeermiddelen anders dan toegestaan als kleinschalig kampeerterrein;
- b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden.

3.5 Ontheffing van de gebruiksregels

3.5.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **3.1** en:

- a. agrarisch verwante nevenactiviteiten zoals agrarische hulpbedrijven, loon- en veehandelsbedrijven, vis- en wormkwekerijen, bijenhouderijen, dierenpensions/hondenkennels toestaan met een oppervlakte van niet meer dan 200 m²;
- b. verkoop toestaan van niet op het eigen erf geproduceerde streekgebonden producten, met dien verstande dat de basis van de verkoop wordt gevormd door producten die op het bedrijf zelf tot stand komen en dat sprake is van kleinschaligheid en een te benutten oppervlakte van niet meer dan 50 m²;
- c. huisvesting van twee huishoudens in één woonhuis toestaan met dien verstande dat de inhoud van het woonhuis niet minder dan 500 m³ mag bedragen en de uiterlijke verschijningsvorm wordt gehandhaafd;
- d. het gebruik van bestaande bedrijfsgebouwen voor de opslag van kampeermiddelen.

3.5.2 Afwegingskader

Een in **3.5** genoemde ontheffing kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

3.5.3 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **25.2** vermelde voorbereidingsprocedure.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming wijzigen:

- a. in de bestemming **'Wonen'** en/of **'Tuin'** en de aangrenzende gebiedsbestemming;
- b. ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van pensions, inpandige boerderijkamers en vakantieappartementen, met dien verstande dat voor boerderijkamers geldt dat:
 1. niet meer dan 15 slaapplaatsen zijn toegestaan;
 2. niet meer dan 200 m² is toegelaten met een maximum van 50 m² per kamer;
 3. vrijstaande huisjes niet zijn toegestaan;
 4. permanente bewoning niet is toegestaan;
- c. ten behoeve van sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en/of met het buitengebied samenhangende dan wel daarop gerichte educatieve (buitengebied)functies, waaronder begrepen expositieruimten, natuur- en landschapseducatie en natuur- en landschapsbeheer;
- d. ten behoeve van milieuvriendelijke ambachtelijke bedrijven, kunstnijverheidsbedrijven, bijenhouderijen en/of dierenpensions/hondenkennels;

- e. ten behoeve van agrarisch verwante bedrijven zoals agrarische hulpbedrijven, loon- en veehandelsbedrijven, vis- en wormkwekerijen;
- f. ten behoeve van tuincentra, hoveniersbedrijven, maneges, dierenartsenpraktijken, dierenklinieken et cetera.

3.6.2

Afwegingskader

Een in **3.6** genoemde wijziging kan worden vastgesteld indien:

- a. de infrastructuur ten gevolge van de gewijzigde functie niet wordt verzwaaard. Onder verzwaaard wordt mede verstaan het verharden van zandwegen;
- b. een (bedrijfs)woning gehandhaafd blijft;
- c. de woonfunctie uitsluitend wordt uitgeoefend binnen het hoofdgebouw met de oorspronkelijke woonfunctie;
- d. de activiteiten worden uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen;
- e. de verkeersaantrekkendheid in vergelijking met de oorspronkelijke activiteiten niet of nauwelijks toeneemt;
- f. geen buitenopslag plaatsvindt;
- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de milieusituatie;
 - 2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 3. de waarden en functies die het plan beoogt te beschermen;
- h. inzicht bestaat in de (significante) gevolgen voor gebieden die in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, als beschermende gebieden worden aangemerkt.

3.6.3

Procedure

Voor een besluit tot wijziging geldt de in **25.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschap

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Agrarisch met waarden - Landschap**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- b. het weiden van vee;
- c. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid, de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen);
- d. infrastructurele voorzieningen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- e. de waterhuishouding
- f. extensieve (dag)recreatie;

met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde - niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest - en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de voor '**Agrarisch met waarden - Landschap**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van binnen een afstand van 25 m van de gronden met de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' te bouwen kuilvoerplaten en sleufsilo's mag niet meer dan 2 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

- a. de landschappelijke waarden van het gebied;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid.

4.4 Ontheffing van de bouwregels

4.4.1 *Ontheffing*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **4.2** en toestaan dat wordt gebouwd ten behoeve van en met inachtneming van de regels van de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**'.

4.4.2

Afwegingskader

Een in **4.4** genoemde ontheffing kan worden verleend indien

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de milieusituatie;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. geen sprake is van significante gevolgen voor gebieden die in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 als beschermde gebieden worden aangemerkt;
- c. de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische uitvoerbaarheid/toelaatbaarheid, is aangetoond.

4.4.3

Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **25.2** vermelde voorbereidingsprocedure.

4.5

Specifieke gebruiksregels

4.5.1

Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden.

4.6

Aanlegvergunning

4.6.1

Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, voet-, fiets- en/of ruiterspaden of parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m², met uitzondering van:
 - 1. het aanleggen en verharderen van wegen en/of paden ter directe ontsluiting van agrarische bouwpercelen;
 - 2. het aanleggen van koe- of kavelpaden;
- b. het vellen, rooien, zaaien of aanplanten van bomen en andere houtopstanden, voor zover het beplanting betreft die niet in de gemeentelijke kapverordening of de Boswet is geregeld, zoals deze regelingen luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan;
- c. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van recreatief medegebruik;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- e. het graven of dempen van sloten en poelen;
- f. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet.

4.6.2 *Uitzonderingen op verbod*

Het in **4.6.1** vervatte verbod is niet van toepassing op andere-werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een daarvoor verleende vergunning.

4.6.3 *Afwegingskader aanlegvergunning*

Een in **4.6.1** genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de agrarische en/of de landschappelijke waarden van deze gronden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind dan wel geen sprake is van significante gevolgen voor gebieden die in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 als beschermde gebieden worden aangemerkt.

Artikel 5 **Bedrijf**

5.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor '**Bedrijf**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met categorie 2 van Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij deze regels is gevoegd;
 - b. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf van categorie 3.1**', een aannemersbedrijf met werkplaats;
 - c. ter plaatse van de aanduiding '**detailhandel volumineus**', een meubeltoonzaal met daarbijbehorende detailhandel;
 - d. ter plaatse van de aanduiding '**garage**', een garagebedrijf;
 - e. ter plaatse van de aanduiding '**nutsvoorziening**' uitsluitend voor op een openbaar net aangesloten nutsvoorzieningen, zoals transformatoren, gasvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
 - f. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**', het wonen in één bedrijfswoning; met daarbijbehorende:
 - g. gebouwen;
 - h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - i. andere-werken, erven en terreinen;
- met inachtneming van het volgende:
- j. detailhandel is niet toegestaan, tenzij anders in dit plan is geregeld;
 - k. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
 - l. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van bestaande Bevi-inrichtingen.

5.2 **Bouwregels**

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

5.2.1 *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt 100, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte;
- d. ten plaatse van de aanduiding '**nutsvoorziening**' mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;
- e. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte.

5.2.2 *Bedrijfswoningen*

Voor een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**' is 1 bedrijfswoning toegestaan, tenzij anders op de plankaart is aangeduid;
- b. de inhoud mag niet meer dan 600 m³ bedragen.

5.2.3 *Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning*

Voor een aanbouw, uitbouw en bijgebouw bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 60 m² bedragen;
- b. de afstand tot de voorgevel van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- e. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, mogen worden gehandhaafd.

5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,50 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedragen.

5.3 **Nadere eisen**

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid.

5.4 **Ontheffing van de bouwregels**

5.4.1 *Ontheffing*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **5.2.3 onder a** en toestaan dat de oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan 100 m².

5.4.2 *Afwegingskader*

Een in **5.4** genoemde ontheffing kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

5.4.3 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **25.2** vermelde voorbereidingsprocedure.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 *Strijdig gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik, wordt in ieder geval gerekend bewoning van bedrijfsruimten, niet zijnde bedrijfswoningen.

5.6 Ontheffing van de gebruiksregels

5.6.1 *Ontheffing*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **5.1** en toestaan dat tevens bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in Bijlage 2

Staat van Bedrijfsactiviteiten, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie.

5.6.2 *Afwegingskader*

De in **5.6** genoemde ontheffing kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

5.6.3 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **25.2** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 6 Bos

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Bos**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (hoog)opgaande afscherpende beplanting;
- b. bos en waterlopen;
- c. (fiets)paden en bestaande wegen;
- d. het behoud en herstel van landschappelijke en natuur (wetenschappe)lijke waarden;

met daarbijbehorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. andere werken, waterhuishoudkundige en andere voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de voor '**Bos**' aangewezen gronden mogen uitsluitend **bouwwerken**, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

6.3 Ontheffing van de bouwregels

6.3.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **6.2** en toestaan dat per beheersobject van meer dan 200 ha ten dienste van de bosbouw niet meer dan 1 gebouw wordt gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte, de goothoogte en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan respectievelijk 40 m², 3 m en 6 m.

6.3.2 Afwegingskader

Een in **5.4** genoemde ontheffing kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de natuur(wetenschappe)lijke waarden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid.

6.3.3 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **25.2** vermelde voorbereidingsprocedure.

6.4 Aanlegvergunning

6.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas;
- b. het aanleggen of het verharderen van wegen en paden;

- c. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van recreatief of educatief medegebruik;
- d. het aanbrengen van drainage;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.

6.4.2

Uitzonderingen op verbod

Het in **6.4.1** verbod is niet van toepassing op andere-werken en werkzaamheden die:

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

Artikel 7 Centrum

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Centrum**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel en daaraan gerelateerde horeca en dienstverlening;
- b. het wonen in bovenwoningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca', een horecabedrijf als genoemd in categorie 1 en 2 van Lijst van horecabedrijven, met dien verstande dat het bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 60 m² mag bedragen;

met daarbijbehorende:

- d. gebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. andere-werken, tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

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

7.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

7.3 Nadere eisen

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Groen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en beplantingen;
- b. (fiets)paden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. parkeerstroken;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
met daarbijbehorende:
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

Op de voor '**Groen**' aangewezen gronden mogen uitsluitend **bouwwerken, geen gebouw zijnde**, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

8.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

8.3 Nadere eisen

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid.

8.4 Aanlegvergunning

8.4.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding '**milieuzone**' is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) nader aangegeven andere-werken of werkzaamheden uit te voeren.

Artikel 9 Horeca

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Horeca**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca(bedrijven) als genoemd in categorie 1 en 2 van de lijst van horecabedrijven die als bijlage bij de regels is gevoegd;
- b. het wonen in - per bestemmingsvlak - één bedrijfswoning;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**cultuurhistorische waarden**', mede het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarde;

met daarbijbehorende:

- d. gebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. andere-werken, tuinen, erven, terrassen, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

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

9.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt 100 tenzij anders op de plankaart is aangegeven;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen.

9.2.2 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning

Voor een aanbouw, uitbouw en bijgebouw bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 60 m² bedragen;
- b. de afstand tot de voorgevel van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- e. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, mogen worden gehandhaafd.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

9.3 Nadere eisen

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid.

9.4 Ontheffing van de bouwregels

9.4.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **9.2.2 onder a** en toestaan dat de oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan 100 m².

9.4.2 Afwegingskader

Een in **9.4** genoemde ontheffing kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

9.4.3 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **25.2** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 10 Kantoor

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Kantoor**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**', wonen in één bedrijfswoning; met daarbijbehorende:
- c. gebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. andere-werken, tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

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

10.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
- d. de inhoud van een (bedrijfs)woning mag niet meer dan 600 m³ bedragen.

10.2.2 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning

Voor een aanbouw, uitbouw en bijgebouw bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 60 m² bedragen;
- b. de afstand tot de voorgevel van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- e. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, mogen worden gehandhaafd.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

10.3 Nadere eisen

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;

- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid.

10.4 Ontheffing van de bouwregels

10.4.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van **10.2.2 onder a** ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte tot niet meer dan 100 m².

10.4.2 Afwegingskader

Een in **10.4** genoemde ontheffing kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid.

10.4.3 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **25.2** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Maatschappelijk**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**zend-/ontvangstinstallatie**', een antenne-installatie;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**zorginstelling**', een zorginstelling met daarbijbehorende
- d. gebouwen, een bedrijfswoning daaronder niet begrepen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. andere-werken, tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

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

11.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt 100 tenzij anders op de plankaart is aangegeven;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**zend-/ontvangstinstallatie**' mag de bouwhoogte niet meer dan 30 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen.

11.3 Nadere eisen

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid.

11.4 Aanlegvergunning

11.4.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding '**milieuzone**' is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) nader aangegeven andere-werken of werkzaamheden uit te voeren.

Artikel 12 Recreatie - Recreatiewoning

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Recreatie - Recreatiewoning**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het recreatief verblijf in één recreatiewoning;
met daarbijbehorende:
- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. andere-werken en erven.

12.2 Bouwregels

Op de voor '**Recreatie - Recreatiewoning**' aangewezen gronden mogen uitsluitend **bouwwerken** ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

12.2.1 Gebouwen

Voor een **recreatiewoning** gelden de volgende regels:

- a. een recreatiewoning dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de inhoud van een recreatiewoning, inclusief eventuele kelder, inpandige dan wel vrijstaande bergingen, mag niet meer dan 300 m³ bedragen;
- c. de oppervlakte, inclusief eventuele al dan niet vrijstaande bergingen, mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- f. de bouwhoogte van een vrijstaande berging mag niet meer bedragen dan 3 m.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de in **12.2.1** genoemde recreatiewoning voor bewoning anders dan ten dienste van het recreatief verblijf.

Artikel 13 Sport

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Sport**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportactiviteiten, met uitzondering van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**parkeerterrein**', mede een parkeerterrein; met daarbijbehorende:
- c. gebouwen, een bedrijfswoning daaronder niet begrepen;
- d. kantine;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. andere-werken, wegen, paden, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

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

13.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak is 100, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
- d. buiten het bouwvlak mogen gebouwen worden gebouwd tot een oppervlakte van niet meer dan 25 m² en een bouwhoogte van niet meer dan 3 m.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedragen.

13.3 Nadere eisen

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid.

Artikel 14 Tuin

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Tuin**' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
 - b. erkers van aangrenzende woonhuizen;
- met daarbijbehorende:
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - d. andere-werken, erven en parkeervoorzieningen.

14.2 Bouwregels

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

14.2.1 Gebouwen

Voor een erker geldt de volgende regel:

- a. de bouw van een erker over maximaal de halve breedte van de voorgevel - alsmede het verlengde deel daarvan met een maximale diepte van 1,5 m indien de erker om de hoek wordt gebouwd - is toegestaan, mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 1 m bedragen.

14.3 Nadere eisen

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

- a. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 15 Verkeer

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen en straten;
 - b. voet- en rijwielpaden;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van verkeer - garagebox**', gebouwen ten behoeve van het stallen van (motor)voertuigen;
- met daarbijbehorende:
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - f. andere-werken, water en groenvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

Op de voor **Verkeer** aangewezen gronden mogen uitsluitend **bouwwerken** ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

15.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van verkeer - garagebox**' te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 8,5 m bedragen;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van verkeer - garagebox**' mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

15.3 Nadere eisen

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid.

Artikel 16 Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Water**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen, waterwegen en/of vijvers;
met daarbijbehorende:
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers;
- e. andere-werken en voorzieningen.

16.2 Bouwregels

Op de voor '**Water**' aangewezen gronden mogen uitsluitend **bouwwerken, geen gebouw zijnde**, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

16.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

16.3 Nadere eisen

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

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 17 **Wonen**

17.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep, tot het bestaande aantal woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**cultuurhistorische waarde**', mede het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarde;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw**', wonen in een nieuw te bouwen woning;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - 1**', een schoonheidssalon;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van recreatie - gastenverblijf**', mede een gastenverblijf;
- f. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - garagebox**', gebouwen ten behoeve van het stallen van (motor)voertuigen;

met daarbijbehorende:

- g. gebouwen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. andere-werken, tuinen en erven.

17.2 **Bouwregels**

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

17.2.1 *Hoofdgebouwen in casu woonhuizen*

Voor een hoofdgebouw in casu woonhuis gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. tenzij anders is aangeduid mag een hoofdgebouw vrijstaand of halfvrijstaand worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**aaneengebouwd**' mogen uitsluitend rijenwoningen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**gestapeld**' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gerealiseerd;
- e. de breedte van een woonhuis mag niet minder dan 5 m bedragen;
- f. de afstand van een vrijstaand woonhuis en van de vrijstaande zijde van een aaneengebouwd woonhuis tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- g. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte;
- h. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
- i. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- j. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, ook in geval van nieuwbouw, mogen gehandhaafd worden.

17.2.2

Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor een aanbouw, een uitbouw en een bijgebouw gelden de volgende regels:

- a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 60 m² met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en in het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
 2. in afwijking van vorenstaande mag de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
 3. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor zover gelegen binnen het bouwvlak tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet meegerekend;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**gestapeld**' geldt in afwijking van het bepaalde **onder c** dat bijgebouwen buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd tot een gezamenlijke maximale oppervlakte van 175 m² en met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - garagebox**' geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- f. de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- g. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;
- i. de bouw van een erker over maximaal de halve breedte van de voorgevel - alsmede het verlengde deel daarvan met een maximale diepte van 1,5 m indien de erker om de hoek wordt gebouwd - is toegestaan, mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
- j. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen worden gehandhaafd.

17.2.3

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

17.3

Nadere eisen

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;

- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid.

17.4 Ontheffing van de bouwregels

17.4.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **17.2.1 onder g** en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt verhoogd tot niet meer dan 6 m;
- b. **17.2.1 onder i** en toestaan dat de dakhelling wordt verkleind tot niet minder dan 0° dan wel dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- c. **17.2.1 onder i** en toestaan dat ten behoeve van afwijkende dakvormen de dakhelling wordt vergroot;
- d. **17.2.2 onder a** en toestaan dat een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- e. **17.2.2 onder c** en toestaan dat bij de huisvesting van twee huishoudens in één woonhuis, per huishouden een oppervlakte van 30 m² is toegestaan en dat deze oppervlakte naar rato kan worden vermeerderd tot ten hoogste 60 m² bij een woonhuis met een inhoud van 800 m³;
- f. **17.2.2 onder d** en toestaan dat de bouwhoogte ten behoeve van architectonische verfraaiing wordt verhoogd tot niet meer dan 7 m.

17.4.2 Afwegingskader

Een in **17.4** genoemde ontheffing kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

17.4.3 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **25.2** vermelde voorbereidingsprocedure.

17.5 Specifieke gebruiksregels

17.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik, wordt in ieder geval gerekend:

- a. de bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
- b. de recreatieve bewoning van bijgebouwen;
- c. het gebruik van gronden voor de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, vuil- en afvalstoffen, behoudens de opslag die geschiedt in het kader van het normale gebruik.

17.5.2 Aan huis verbonden beroep

Een aan huis verbonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. ten hoogste 40% van de gezamenlijke oppervlakte van het woonhuis met de daarbijbehorende bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat deze gezamenlijke oppervlakte nimmer meer bedraagt dan 50 m²;
- b. de uitstraling als woning intact blijft;

- c. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
- d. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale ontwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- e. geen detailhandel is toegestaan.

17.6 Ontheffing van de gebruiksregels

17.6.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **17.1** ten behoeve van de huisvesting van twee huishoudens, mits het aantal woningen niet wordt vergroot, de inhoud van het woonhuis niet minder is dan 500 m³ en de uiterlijke verschijningsvorm wordt gehandhaafd.

17.6.2 Afwegingskader

Een in **17.6** genoemde ontheffing kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

17.6.3 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **25.2** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 18 **Wonen - Wonen in het bos**

18.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor '**Wonen - Wonen in het bos**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep, tot het bestaande aantal woningen;
- b. bostuinen;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**archeologische waarden**', mede het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw**', wonen in een nieuw te bouwen woning;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - 2**', mede een praktijk voor logopedie;
- f. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen-garagebox**', gebouwen ten behoeve van het stallen van (motor)voertuigen;

met daarbijbehorende:

- g. gebouwen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. andere-werken, tuinen en erven;
- j. mits binnen het bouwvlak gesitueerd, een tennisbaan met een oppervlakte van niet meer dan 650 m².

18.2 **Bouwregels**

Op de voor '**Wonen - Wonen in het bos**' aangewezen gronden mogen uitsluitend **bouwwerken** ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

18.2.1 *Hoofdgebouwen in casu woonhuizen*

Voor een hoofdgebouw in casu woonhuis gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - categorie A**' mag de oppervlakte van een woonhuis niet meer bedragen dan 350 m² en de inhoud niet meer dan 1.400 m³;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - categorie B**' mag de oppervlakte van een woonhuis niet meer bedragen dan 250 m² en de inhoud niet meer dan 1.100 m³;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - categorie C**' mag de oppervlakte van een woonhuis niet meer bedragen dan 150 m² en de inhoud niet meer dan 750 m³;
- e. tenzij anders is aangeduid mag een hoofdgebouw uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding '**gestapeld**' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gerealiseerd;
- g. de breedte van een vrijstaand woonhuis mag niet minder dan 6 m bedragen;
- h. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte;
- i. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
- j. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;

- k. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, ook in geval van nieuwbouw, mogen gehandhaafd worden.

18.2.2

Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor een aanbouw, een uitbouw en een bijgebouw gelden de volgende regels:

- a. een aanbouw, uitbouw of bijgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 60 m² met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en in het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
 - 2. in afwijking van vorenstaande mag de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
 - 3. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor zover gelegen binnen het bouwvlak tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet meegerekend;
- e. de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- f. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;
- h. de bouw van een erker over maximaal de halve breedte van de voorgevel - alsmede het verlengde deel daarvan met een maximale diepte van 1,5 m indien de erker om de hoek wordt gebouwd - is toegestaan, mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
- i. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen worden gehandhaafd.

18.2.3

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van een terreinafscheiding, dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de oppervlakte van een niet-overdekt zwembad mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- e. de bouwhoogte van bij een tennisbaan behorend hekwerk mag niet meer dan 4 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van vlaggemasten en lichtmasten mag niet meer dan 5 m bedragen;
- g. in overige gevallen en ook buiten het bouwvlak mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

18.3 Nadere eisen

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid.

18.4 Ontheffing van de bouwregels

18.4.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **18.2.1 onder h** en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt verhoogd tot niet meer dan 6 m;
- b. **18.2.1 onder j** en toestaan dat de dakhelling wordt verkleind tot niet minder dan 0° dan wel dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- c. **18.2.1 onder j** en toestaan dat ten behoeve van afwijkende dakvormen de dakhelling wordt vergroot;
- d. **18.2.2 onder a** en toestaan dat een aanbouw, uitbouw of bijgebouw buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
- e. **18.2.2 onder b** en toestaan dat een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- f. **18.2.2 onder d** en toestaan dat bij de huisvesting van twee huishoudens in één woonhuis, per huishouden een oppervlakte van 30 m² is toegestaan en dat deze oppervlakte naar rato kan worden vermeerderd tot ten hoogste 60 m² bij een woonhuis met een inhoud van 800 m³.

18.4.2 Afwegingskader

Een in **18.4** genoemde ontheffing kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

18.4.3 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **25.2** vermelde voorbereidingsprocedure.

18.5 Specifieke gebruiksregels

18.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. de bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
- b. de recreatieve bewoning van bijgebouwen;
- c. het gebruik van gronden voor de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, vuil- en afvalstoffen, behoudens de opslag die geschiedt in het kader van het normale gebruik.

18.5.2 *Aan huis verbonden beroep*

Een aan huis verbonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. ten hoogste 40% van de gezamenlijke oppervlakte van het woonhuis met de daarbij behorende bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat deze gezamenlijke oppervlakte nimmer meer bedraagt dan 50 m²;
- b. de uitstraling als woning intact blijft;
- c. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
- d. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale ontwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- e. geen detailhandel is toegestaan.

18.6 **Ontheffing van de gebruiksregels**

18.6.1 *Ontheffing*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **18.1** ten behoeve van de huisvesting van twee huishoudens, mits het aantal woningen niet wordt vergroot, de inhoud van het woonhuis niet minder is dan 500 m³ en de uiterlijke verschijningsvorm wordt gehandhaafd.

18.6.2 *Afwegingskader*

Een in **18.6** genoemde ontheffing kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

18.6.3 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **25.2** vermelde voorbereidingsprocedure.

18.7 **Aanlegvergunning**

18.7.1 *Verbod*

Het is op gronden buiten het bouwvlak verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas;
- b. het vergraven, verhard en ophogen van gronden.

18.7.2 *Uitzonderingen op verbod*

Het in **18.7.1** verbod is niet van toepassing op andere-werken en werkzaamheden die de normale verzorging betreffen en die kunnen worden aangemerkt als zijnde van dermate ondergeschikte aard en omvang, dat enige wezenlijke invloed op de waarden van die gronden niet is te verwachten.

Artikel 19 Waarde - Archeologie

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Archeologie**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming (basisbestemming), primair bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Bouwverbod

Op de voor '**Waarde - Archeologie**' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

19.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in **19.2.1** is niet van toepassing op:

- a. werken en bouwprojecten met een oppervlakte van niet meer dan 100 m²;
- b. activiteiten waarvoor geen of een lichte bouwvergunning vereist is;
- c. bouwprojecten waarvoor een reguliere bouwvergunning is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

19.3 Ontheffing van de bouwregels

19.3.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **19.2.1** en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

19.3.2 Afwegingskader

Een in **19.3** genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

19.3.3 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **25.2** vermelde voorbereidingsprocedure.

19.4 Aanlegvergunning

19.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk;
- d. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld.

19.4.2

Uitzondering

Het in **19.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op andere-werken en werkzaamheden die:

- a. het normale beheer, onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. betrekking hebben op de in **19.2.2** genoemde (bouw)werkzaamheden.

19.4.3

Afwegingskader aanlegvergunning

- a. Een in **19.4.1** genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door de werken of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van archeologische waarden, hetgeen dient te blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Een rapport als bedoeld **onder a** is niet noodzakelijk indien naar het onderdeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan ook als een rapport beschouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 20 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 21 Algemene bouwregels

Voor legale bouwwerken die afwijken van de in de regels gestelde afstandseisen, oppervlakte- en/of hoogtebepalingen en of overige bouwbepalingen gelden de bestaande maten voor zo ver die aanwezig waren op het tijdstip van het ter visie leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan en voor zo ver het legale bouwwerken zijn.

Artikel 22 Algemene gebruiksregels

22.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 23 Algemene aanduidingsregels

23.1 milieuzone

23.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding '**milieuzone**' geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens bestemd zijn voor de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat.

23.1.2 Aanlegvergunning

Ter plaatse van de aanduiding '**milieuzone**' is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondbewerkingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld.

23.1.3 Uitzondering

Het in **23.1.2** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

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

23.2 Wijzigingsbevoegdheid

23.2.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een algemene aanduiding wordt gewijzigd of komt te vervallen, mits de desbetreffende bedrijfsactiviteit is gewijzigd of beëindigd, dan wel sprake is van wijziging in regelgeving of vergunningverlening.

23.2.2 Procedure

Voor een besluit tot wijziging geldt de in **25.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 24 Algemene ontheffingsregels

24.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein mits de structuur van het plan niet wordt aangetast en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van andere-bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van andere-bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- f. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. (hoek)erkeren over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
- g. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkeren, mits de diepte van de (hoek-)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- h. 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 en lichtkappen.
- i. de bestemmingsregels ten behoeve van het gebruik, de aanleg en de bouw van een paardenbak, met dien verstande dat:
 1. de paardenbak dient te worden geplaatst op een perceel waar sprake is van een woonfunctie (al dan niet als bedrijfswoning dan wel als recreatiewoning), en wel achter de voorgevelrooilijn van de woning aansluitend aan de bestaande bebouwing, dan wel;
 2. indien het gestelde onder 1 ruimtelijk gezien onmogelijk is, mag de paardenbak direct aansluitend aan de achterzijde van het bouwperceel worden geplaatst, dan wel achter de voorgevelrooilijn van de (bedrijfs-/recreatie)woning;
 3. de afstand tussen de paardenbak en de (bedrijfs-/recreatie)woning van derden niet minder mag zijn dan 25 m;
- voor wat betreft aantallen en maatvoering van de paardenbak geldt dat:
 1. per woning mag niet meer dan 1 paardenbak worden gerealiseerd;
 2. de oppervlakte van de paardenbak mag niet meer dan 800 m² bedragen bij een aaneengesloten perceeloppervlakte van meer dan 0,5 ha dan wel, bij een aaneengesloten perceeloppervlakte van meer dan 1 ha, niet meer dan 1.200 m²;

- voor wat betreft stapmolens bij een paardenbak geldt dat:
 1. een stapmolen uitsluitend mag worden gerealiseerd op een perceel met een aaneengesloten perceeloppervlakte van meer dan 0,5 ha;
 2. de buitendiameter niet meer dan 14 m mag bedragen, dan wel indien sprake is van het bedrijfsmatig houden van paarden, niet meer dan 20 m;
 3. de spilhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- voor wat betreft omheiningen bij een paardenbak geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 1,8 m mag bedragen;
- voor wat betreft lichtmasten bij een paardenbak geldt dat:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
 2. de afstand tot gebieden welke in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 als beschermde gebieden moeten worden aangemerkt ten minste 100 m dient te bedragen.

24.2

Afwegingskader

Een in **24.1** genoemde ontheffing kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;

en voor wat betreft de in **24.1 onder i** vermelde ontheffing voorts:

- g. de landschappelijke en/of natuurlijke waarden;
- h. in aanvulling op het bepaalde **onder g**, de natuurlijke waarden van gebieden waarvoor bovendien geldt dat boscompensatie aan de orde is;
- i. in aanvulling op het bepaalde **onder g en h**, de natuurlijke waarden van gebieden welke in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 als beschermde gebieden moeten worden aangemerkt, waarbij geen sprake mag zijn van mogelijk (significant) negatieve gevolgen;
- j. de archeologische waarden, waarbij in elk geval geldt dat realisatie binnen gronden met de bestemming archeologisch waardevol gebied dan wel met de aanduiding archeologisch monument; uitsluitend kan indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische en/of cultuurhistorische waarde geen bezwaar bestaat en nadat een erkend archeoloog daaromtrent is gehoord;

en uitsluitend indien:

- k. de belangen van gebruikers dan wel eigenaren van aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad, waarbij in elk geval aandacht dient te worden besteed aan de aspecten geur-, stof-, geluid- en lichthinder;
- l. sprake is van een goede landschappelijke inpassing, waarbij aandacht wordt besteed aan kleurstelling (donker) en materiaalgebruik (zo mogelijk hout) van de omheining alsmede aan de beplantingssoorten (inheems);
- m. sprake is van een goede drainage;
- n. geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het milieu.

24.3

Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **25.2** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 25 Algemene procedureregels

25.1 Wijziging

Voor een besluit tot wijziging van het plan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging omtrent wijziging besluiten.

25.2 Ontheffing of nadere eis

Voor een besluit tot verlening van ontheffing of het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de **onder a** genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 26 Overige regels

26.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 27 Overgangsrecht

27.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

27.2 Ontheffing

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

27.2.1 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **25.2** vermelde voorbereidingsprocedure.

27.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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

27.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

27.5 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **27.4**, 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.
- b. Indien het gebruik, bedoeld in **27.4**, 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.

27.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in **27.4** 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 28 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het Bestemmingsplan **Epe-Noord**".

maart 2010.

Bijlagen

Bijlage 1 Lijst van horecabedrijven

CATEGORIE 1:

zijn vormen van horeca:

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

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

CATEGORIE 2:

zijn vormen van horeca:

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

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

CATEGORIE 3:

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

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

CATEGORIE 4:

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

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

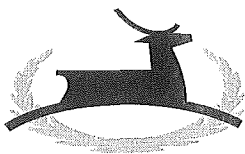
Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES		
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	LUCHT
-	nummer									
33	-									
33	INSTRUMENTEN									
33	A Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2	1 G	1	
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2	
3661.1	Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1	
	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; HANDELSERVICESTATIONS									
50	- BENZINESERVICESTATIONS									
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B
5020.5	Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1	
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1	
505	0 Benzineservicestations:									
505	3 - zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B
51	- GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING									
5122	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1	
5134	Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1	
5135	Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1	
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1	
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1	
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1	
514	Grth in overige consumptien artikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1	
5148.7	0 Grth in vuurwerk en munitie:									
5148.7	1 - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10	30	2	2 G	1	
5148.7	5 - munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1	
5552	Cateringbedrijven	10	0	30	10	30	2	1 G/P	1	
60	- VERVOER OVER LAND									
6022	Taxibedrijven	0	0	30	0	30	2	2 P	1	
63	- DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER									
6321	1 Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	0	30	2	3 P	1	L
64	- POST EN TELECOMMUNICATIE									
641	Post- en koeriersdiensten	0	0	30	0	30	2	2 P	1	
	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN									
71	-									
711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30	2	2 G	2	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
72	-										
72	B	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	-										
731		30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
74	-										
7481.3		10	0	30 C	10	30	2	2 G	1 B		
9002.2	A7	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1 B	L	
92	-										
921, 922		0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
93	-										
9301.2		30	0	30	30 R	30	2	2 G	1 B	L	
9301.3	A	0	0	30	0	30	2	1 G	1		

Vaststellingsbesluit



Gemeente Epe

Raadsbesluit 2010

registratienummer: 2010-04121

DE RAAD DER GEMEENTE EPE

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders

overwegende

dat het ontwerp van het bestemmingsplan Epe Noord met ingang van 18 februari 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen in het Gemeentehuis te Epe, met mededeling van de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke of mondelinge zienswijzen;

dat tegen het ontwerpbestemmingsplan 163 schriftelijke zienswijzen zijn kenbaar gemaakt;

dat in de bijlage "Zienswijzennota bestemmingsplan Epe Noord", behorende bij dit voorstel, nader op de zienswijzen wordt ingegaan;

dat het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 maart 2010, met bijlagen geacht wordt woordelijk deel uit te maken van dit voorstel;

B E S L U I T

1. op de tegen het ontwerp van het bestemmingsplan Epe Noord kenbaar gemaakte zienswijzen te besluiten overeenkomstig de bij dit voorstel behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage 1 "Zienswijzennota bestemmingsplan Epe Noord";
2. het bestemmingsplan Epe Noord gewijzigd vast te stellen.

Epe, 25 maart 2010

De raad voornoemd,
de voorzitter,

M. van Lente.

de griffier,

V. Smit.

2010-04121



Beslisnota voor de raad

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Epe Noord
Programma	4 - ruimte en wonen
Datum	8 april 2010
Portefeuillehouder	J. van Nuijs
Registratienummer	2010-04120
Informant	Maarten Geerts
Afdeling	Strategie & Ontwikkeling
Telefoonnummer	(0578) 67 87 07
E-mail adres	Tineke.olieman@epe.nl
Bijlage(n)	1. Ontwerp bestemmingsplan Epe Noord; 2. Zienswijzennota bestemmingsplan Epe Noord; 3. Zienswijzen op het bestemmingsplan Epe Noord

TE BESLUITEN OM

1. op de tegen het ontwerp van het bestemmingsplan Epe Noord kenbaar gemaakte zienswijzen te besluiten overeenkomstig de bij dit voorstel behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage 2 “Zienswijzennota bestemmingsplan Epe Noord”;
2. het bestemmingsplan Epe Noord gewijzigd vast te stellen overeenkomstig bijgevoegd concept raadsbesluit.

INLEIDING

Voor u ligt een het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Epe Noord. Het ontwerpbestemmingsplan Epe Noord is opgesteld in het kader van de actualisatie van de bestemmingsplannen in Epe. Het plan kent geen nieuwe ontwikkelingen.

BEOOGD EFFECT

Een actuele juridisch – planologische regeling neer te leggen voor het gebied Epe Noord.

ARGUMENTEN

1.1 Ingekomen zienswijzen

Na de ter visie legging van het ontwerp van het bestemmingsplan zijn een 163 zienswijzen ingediend. In de in de bijlage opgenomen zienswijzennota wordt daar verkort verslag van gedaan als ook aangegeven of de zienswijzen gegrond zijn en / of leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1 De Wro verplicht u tot het hebben van actuele bestemmingsplannen.

In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Mocht de leeftijd van een bestemmingsplan ouder worden dan die 10 jaar is een nieuw bestemmingsplan nodig danwel een verlengingsbesluit. Mocht dat niet gebeuren dan blijft het plan rechtsgeldig doch kunnen geen leges gevorderd worden.

2.1 Het hebben van actuele bestemmingsplannen is gewenst

Door actuele bestemmingsplannen te hebben neemt de rechtsgelijkheid en –zekerheid toe. Dit is prettig voor de belanghebbenden zoals burgers, bedrijven, belangenorganisaties en de ambtelijke diensten van de gemeente Epe.



KANTTEKENINGEN

Bomen en karakter Epe Noord

Een groot aantal zienswijzen zijn gelijkloidend. Het betreft de zienswijzen die er op zijn gericht om te zorgen dat het groene beboste karakter behouden blijft. Het onderwerp waarop al deze zienswijzen zijn ingediend heeft voor een deel zeker een relatie met het bestemmingsplan: op dat punt is het voorstel ook tegemoet te komen aan degene die een zienswijze hebben ingediend. De regelgeving omtrent het al dan niet mogen kappen kent voor een beperkt deel haar primaat in de Wet ruimtelijke ordening. Het instrument van de kapvergunning is hierbij meer leidend. Dat instrument is in Epe aan ontwikkeling onderhevig. Die ontwikkeling is zo beoogd dat deze is afgestemd met de visie en wens van de personen die de zienswijzen tegen dit bestemmingsplan hebben ingediend.

Er is een inloopavond gehouden ten tijde van de ter visielegging van het ontwerp bestemmingsplan. Nadat duidelijk werd dat er op één onderwerp veel reacties binnen kwamen is, in goed overleg met de Vereniging Behoud Kwaliteit Buitengebied Epe, een extra avond georganiseerd om over dit onderwerp te praten met alle personen die op dit onderwerp hebben gereageerd. Daarna is met de genoemde Vereniging verder gesproken waarna op een 'terugkomavond' met eenieder die belangstelling had is kortgesloten wat het gemeentelijke standpunt was op het onderwerp 'bomen en karakter van Epe Noord'. Het resultaat van dit overleg is bemoedigend. Aangenomen mag worden dat het aantal bezwaarschriften op dit onderwerp geen, of een erg klein aantal, zal zijn.

FINANCIËN

Voor uitvoering van dit bestemmingsplan is voorzien in de kosten.

COMMUNICATIE

Na besluitvorming worden zowel de indieners van een zienswijze op de hoogte gebracht van uw besluit. Verder wordt uw besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend. Tegen dat besluit is beroep mogelijk.

Epe, 3 maart 2010

Burgemeester en wethouders van Epe,
de burgemeester de secretaris,

M. van Lente

T. Peeters

Bijlage 2

Zienschwizzennota bestemmingsplan Epe Noord

Om te voldoen aan de Wet bescherming persoonsgegevens zijn in dit raadsbesluit, en bijlagen, alle namen en adressen weggehaald. Op het gemeentehuis te Epe is een versie te raadplegen van deze documenten waar de namen en adressen wel te zien zijn.

Inhoudsopgave:

- 1. Inleiding;**
- 2. Overzicht reclamanten / indieners van zienschwizen;**
- 3. Verslag van de hoorzitting;**
- 4. Samenvatting van de zienschwizen met reactie;**
- 5. Ambtshalve wijzigingen.**

1. Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan "Epe Noord" omvat de planologisch juridische regeling voor het gebruik van de gronden en gebouwen en voor het bouwen in de Epe Noord. Het bestemmingsplan legt de huidige ruimtelijke situatie vast waarbij is uitgegaan van het bestaande beleid. In het bestemmingsplan zijn geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen voorzien.

Het ontwerp heeft met ingang van 18 februari 2009 gedurende zes weken voor een ieder in het Gemeentehuis te Epe bij de Publiekswinkel op de werkdagen van 08.00 – 12.00 uur (op woensdag van 8.00 – 20.00 uur), ter inzage gelegen en is ook op internet in te zien geweest. Onderstaand het overzicht van de binnengekomen zienschwizen.

2. Overzicht reclamanten / indieners van zienschwizen

De volgende personen hebben een zienschwijze ingediend:

1. XX EPE
2. XX EPE
3. XX EPE
4. XX EPE
5. XX EPE
6. XX EPE
7. XX EPE
8. XX EPE
9. XX EPE
10. XX EPE
11. XX EPE
12. XX EPE
13. XX EPE
14. XX EPE
15. XX EPE
16. De volgende 142 personen hebben allen een zienschwijze ingediend die gelijk is aan het eerste punt van de zienschwijze van reclamant 15:

[illegible]

[illegible]

17. XX Epe
18. XX Epe
19. XX EPE
20. XX EPE
21. XX EPE
22. XX NIEUWEHORNE

3. Verslag van de hoorzitting

Verslag individuele hoorzittingen bestemmingsplan Epe Noord

Datum: 10-06-2009, 10:00 uur
Aanwezig: XX Epe
wethouder Ruimtelijke Ordening c.a. (voorzitter),
XX (secretaris).

XX is het er niet mee eens dat de helft van zijn tuin een archeologische bestemming heeft gekregen. In het vorige bestemmingsplan was dit niet het geval. Xx vermoedt dat de reden voor deze bestemming afkomstig is van de provincie. De onderbouwing hiervoor ontbreekt.

XX wil weten waarom hiervoor is gekozen. En mocht de archeologische bestemming inderdaad gehandhaafd blijven dan wil XX aanspraak maken op planschade. De wethouder zegt toe dat zal worden nagegaan waarom hier een archeologische bestemming is komen te liggen.

XX geeft aan dat de schuur op zijn terrein niet is ingetekend op de plankkaart. De wethouder antwoordt dat de oorzaak hiervan de kadastrale kaart is, de gemeente is verplicht deze als onderlegger te gebruiken. De kadastrale kaart heeft geen juridische betekenis. Xx is toch bang dat hij problemen krijgt als hij de schuur zou willen herbouwen. De wethouder antwoordt dat er meer van dergelijke opmerkingen zijn gemaakt en dat in de zienswijzennota zal worden aangegeven dat dit niet tot problemen zal leiden.

In de jaren 70 gaf het toen geldende bestemmingsplan volgens xx aan dat er een bouwvergunning op het perceel lag. In de nummering van de Dellenweg is hier destijds rekening meegehouden. Xx wil een groter bouwblok hebben of een tweede bouwvergunning.

Midden jaren 80 is de bouwvergunning eraf gehaald. Het gaat om een 7300 m2 groot perceel.

De te bebouwen oppervlakte is in verhouding tot de grootte van het perceel veel te gering volgens XX. Volgens de wethouder bestaat er geen bepaalde formule voor het bepalen van deze verhouding, de gemeente zal dit nog bekijken.

De wethouder wijst erop dat er zo'n 160 bedenkingen zijn ontvangen tegen het verruimen van de bouwmogelijkheden. De intentie van de gemeente was juist om meer ruimte te geven aan de bewoners, maar dit wordt door hen niet op prijs gesteld. Volgens xx is er slechts in enkele gevallen sprake van excessen en is beperking van de bouwmogelijkheden daarom niet noodzakelijk. Xx twijfelt eraan dat er in dit gebied sprake is van bijzondere bomen e.d., de grond is daarvoor veel te arm. De wethouder legt verdere procedure uit en sluit gesprek af.

Datum: 10-06-2009, 15:00 uur
Aanwezig: XX
XX, wethouder Ruimtelijke Ordening c.a. (voorzitter),
XX (secretaris).

XX vertelt dat status van recreatiewoningen aan XX en 5 in de loop van de tijd uit elkaar is gegroeid. Aan XX is inmiddels een veel grotere stenen woning gebouwd. Deze woning staat niet op de plek waar de oorspronkelijke recreatiewoning stond. Volgens XX kon in 1985 na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Epe-Noord op basis van het overgangsrecht niet meer opgetreden worden tegen permanente bewoning van XX en is er nu sprake van gedogen.

Toen hal tennisclub is gebouwd heeft XX ervoor gezorgd dat de vader van XX 80.000 gulden planschade kreeg. Door de bouw van de tennishal is wel het recreatiekarakter geweld aan gedaan.

Nu zijn er plannen voor sporthal PWA. Dit betekent dat er een aanzienlijk gebouw op een parkeerterrein zal worden gebouwd. XX heeft begrepen dat hiervoor een bestemmingsplanwijziging nodig zal zijn. In dat geval zal hij zich opstellen als eigenaar van een recreatief object en zich hier tegen verzetten. Hij krijgt dan ten slotte een sporthal voor de deur.

Wat is wijsheid in dit geval? De heer XX zou willen bouwen en wonen aan Bergweg 5.

XX wil graag het aspect sociale veiligheid aan de orde stellen. Er is inmiddels driemaal

Ingebroken in zijn recreatiewoning. De inbrekers breken in en verblijven er een tijd.

De factor sociale veiligheid is straks van belang als er auto's van bezoekers PWA hal geparkeerd zullen staan. Vanuit dat oogpunt zou een bewoond object in de buurt ter bescherming niet verkeerd

zijn.

De wethouder geeft aan dat het de vraag is of dit een grond voor legalisering van de recreatiewoning is. Bij het bepalen of het mogelijk is de recreatiewoning een woonbestemming te geven moet rekening worden gehouden met bescherming van aanwezige natuurwaarden. Deze natuurwaarden maakt omzetting naar woonbestemming hier onmogelijk.

XX stelt de vraag waarom dit dan bij de recreatiewoning aan XX wel is toegestaan.

De wethouder antwoordt dat hij dit niet weet, dat er mogelijk sprake is van een gedoogbeschikking en dat hij dit zal nazoeken.

XX stelt dat als straks de tennishal vergroot is en de sporthal en scholen er straks staan er toch geen sprake meer kan zijn van een recreatiewoning.

De wethouder antwoordt dat er destijds al een fors bedrag aan planschade is uitbetaald voor de tennishal.

XX heeft contact gehad met XX en heeft daarbij aangegeven dat hij bij de bestemmingsplanwijzing t.b.v. de PWA hal bezwaar zal maken. Hij wijst erop dat dit de gemeente twee jaar kan kosten, hij denkt dat gemeente en XX hier niet op zitten te wachten. Bovendien als er toch over twee jaar een beslissing komt, waarom dan niet nu?

De wethouder geeft aan dat de zaak nog eens goed bekeken zal worden.

Na de vakantie zal het bestemmingsplan door het college worden vastgesteld en dan zal de zienswijzennota toegestuurd worden aan degenen die een zienswijzen hebben ingediend.

De wethouder geeft nog eens aan dat de gemeente zal nagaan hoe XX bestemd is.

Datum: 15-06-2009, 15:00 uur

Aanwezig: XX

XX

XX wethouder Ruimtelijke Ordening c.a. (voorzitter),

XX (secretaris).

De heren XX en XX hebben 5 zienswijzen ingediend m.b.t. ontwerp bestemmingsplan Epe-Noord. Dhr. XX stelt voorschriften m.b.t. de dakhelling aan de orde. In de voorschriften staat dat de dakhelling minimaal 25 graden tot max. 60 graden moet zijn. Onduidelijk is of dit ook geldt voor een uitbreiding, al dan niet als uitbreiding bij een bestaand plat dak. Dhr. XX heeft dit nagevraagd bij de gemeente, maar heeft hier geen antwoord op gekregen. Hij verwacht dat deze voorschriften in de toekomst problemen zullen geven. Hij vraagt zich af waarom dit in de voorschriften staat, dit zou ook d.m.v. de welstandcommissie te regelen zijn. Dhr. XX vraagt of deze voorschriften niet kunnen vervallen. De wethouder zegt toe dit nog eens te bekijken.

Dhr. XX heeft namens XX een zienswijze ingediend m.b.t. het perceel XX te Epe. De bouwblockgrens loopt nu pal achter het huis, daardoor is naar achteren uitbreiden niet mogelijk. Dhr. XX verzoekt om ter hoogte van het woongedeelte het bouwblock naar achteren (Zuiden) uit te breiden.

Dhr. XX heeft namens XX en mevrouw XX een zienswijze ingediend betreffende het perceel XX te Epe. De garage aan de achterkant van de woning is nu niet ingetekend, dus zou nu in strijd zijn met het bestemmingsplan. Dhr. XX verzoekt bouwblock naar achteren te vergroten waardoor ook de mogelijkheid blijft bestaan om de woning uit te breiden.

Dhr. XX heeft een zienswijze ingediend namens de heer en mevrouw Bos betreffende het perceel Vredenburglaan 12 te Epe. Het bouwblock is verkleind waardoor garage er nu buiten valt (stond in oud bestemmingsplan wel ingetekend). Het bouwblock is aan voorzijde smaller geworden. Dhr. XX verzoekt bouwblock te vergroten. De wethouder zegt toe dat gemeente dit zal bekijken.

Dhr. XX heeft namens de familie Onstein een zienswijze ingediend betreffende het perceel Kamperweg 26 te Epe. In de voorschriften staat dat een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dient te worden gebouwd binnen een bouwvlak. Het zwembad bij Kamperweg 26 ligt buiten het bouwblock. Dhr. XX vraagt of onder bouwwerk ook een zwembad wordt verstaan.

Datum: 15-06-2009, 15:30 uur
Aanwezig: XX
XX, wethouder Ruimtelijke Ordening c.a. (voorzitter),
XX (secretaris).

De zienswijze betreft het perceel xx aan de xx.

xx heeft destijds een dienstwoning gekocht aan xx. Op dat moment is het perceel gesplitst. Het bosperceel bleef van xx. xx is er daarbij vanuit gegaan dat de rest van het perceel bosgrond zou blijven. Inmiddels is er op dit terrein nu gedeeltelijk (gedoogde) parkeerruimte met bosstrook.

Xx is het er niet mee eens dat het ontwerp bestemmingsplan het mogelijk maakt een dienstwoning te bouwen op het deel van het perceel van het hotel.

Hij is bang dat de dienstwoning op dezelfde hoogte wordt doorgetrokken als de andere bebouwing.

Bovendien is hij bang de woning niet als bedrijfswoning gebruikt zal worden, maar als extra hotelkamers. Hij zou er overigens ook bezwaar tegen hebben als er een gewone woning gebouwd zou worden. Hij vindt het bouwen van een bedrijfswoning niet acceptabel en is bang voor waardevermindering van zijn eigen perceel. De wethouder zegt toe een en ander nog eens te zullen bekijken.

Op vragen van xx over de verdere procedure antwoordt de wethouder dat de ingediende zienswijzen becommentarieerd zullen worden en dat er nog een informatieavond zal komen. Op het moment dat er een besluit van BenW ligt en het ontwerp ter vaststelling naar de raad gestuurd wordt zal xx een uitnodiging ontvangen. Degenen die een zienswijze hebben ingediend kunnen bij de raadscommissie inspreken. De wethouder raadt xx aan hierbij aanwezig te zijn.

Datum: 15-06-2009, 16:15 uur
Aanwezig: xx
xx
xx
xx wethouder Ruimtelijke Ordening c.a. (voorzitter),
xx (secretaris).

De wethouder legt de procedure uit. De aanwezigen zullen bericht krijgen over wanneer bestemmingsplan zal worden behandeld door raadscommissie en raadsvergadering.

In de brief die xx van de gemeente heeft ontvangen met uitnodiging voor deze hoorzitting wordt alleen "zienswijze" genoemd, maar het gaat wat hem betreft verder dan dat. Het gaat om de plannen van xx. De wethouder geeft aan dat het juist is dat de brief nu alleen in kader van het ontwerp bestemmingsplan als zienswijze in behandeling wordt genomen. Voor andere zaken moet een aparte procedure gevolgd worden.

Zoals xx aangeeft in zijn schriftelijke zienswijze (ook ingediend namens een aantal andere betrokken bewoners) maakt hij primair bezwaar tegen verleggen van het bouwvlak en subsidiair tegen het honoreren van deze aanvraag in het kader van het ontwerp bestemmingsplan.

Op perceel xx stond 1 woning. Het perceel is nu gesplitst in twee delen van rond 2500 m2 en 2000 m2. Volgens uitspraak van de Raad van State is splitsing toegestaan. De bouwvergunning is van rechtswege verleend.

Er is nu alleen nog sprake van een bouwvergunning, er is nog geen bebouwing. Tegenover Raad van State zou xx het hebben doen voorkomen alsof hij zijn oude woning zou verkopen en op het nieuwe gedeelte een aangepaste woning zou laten verbouwen om daar zelf in te gaan wonen. Maar momenteel staat "bouwkavel" xx te koop (kopie van advertentie overhandigd).

De wethouder geeft aan te zullen nazoeken op grond waarvan xx gelijk gekregen heeft van Raad van State.

De splitsing is nu nog niet op de plankaart aangegeven de wethouder gaat ervan uit dat dit een aparte procedure zal worden, het is nu nog niet in bestemmingsplan opgenomen.

xx overhandigt kopie van tekeningen (oude en nieuwe situatie bouwblokken xx) en uitspraak van Raad van State.

xx vraagt of er geen controle door gemeente plaatsvindt: xx gaat niet wonen in aangepaste woning zoals hij heeft voorgewend tegenover de Raad van State.

In uitspraak van 16/1/2008 zou staan: eventuele woning moet binnen bestaand bouwblok blijven. xx zou nu vragen om een groter bouwblok. Door gemeente zou gezegd zijn dat dit alleen mogelijk is als de omwonenden hiermee akkoord gaan. De wethouder wijst erop dat de plannen ook nog

stedenbouwkundig beoordeeld zullen worden. xx brengt naar voren dat xx eigenlijk kamer zou moeten afbreken om de minimale afstandseis te honoreren.

xx benadrukt dat xx zou moeten worden gehouden aan de uitspraak van de Raad van State dat hij "alleen binnen bouwblok" mag bouwen. Er zou sprake van zijn dat xx bouwblok kwartslag zou willen draaien, in dat geval zou privacy omwonenden worden aangetast.

Xx zou vergunning hebben voor kappen bomen, de aanwezigen zijn bang voor kaalslag.

xx heeft toestemming van Raad van State voor bouwen aangepaste woning. In werkelijkheid staat het nu te koop. Xx wil groter bouwen dan hij tegenover Raad van State heeft doen voorkomen, zou zelf gezegd hebben dat hij door Raad van State "fake" tekening heeft laten beoordelen, waarop bebouwing veel te klein was aangegeven.

De aanwezigen vragen om apart bericht te sturen naar alle ondertekenaars. De wethouder zegt dit toe en wijst erop dat behandeling van het ontwerp bestemmingsplan in de raad niet voor september zal plaatsvinden.

4. Samenvatting van de zienswijzen met reactie

1. xx. EPE

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

Gevraagd wordt om de plankaart aan te passen bij de woning van reclamant daar het nabij gelegen perceel (1702, driehoekig van vorm op de kaart) ook in eigendom is.

Onze reactie

Daar dit stukje grond nu onderdeel uit maakt van het perceel bij de woning nr. 15 bestaat er stedenbouwkundig niets op tegen om het bouwvlak wat in vorm aan te passen en te vergroten zodat hier uit-, aan- en bijgebouwen gebouwd kunnen worden. Daarom springt de voorzijde van het bouwblok ook iets in.

De zienswijze is gegrond volgens ons en we passen de kaart aan zoals hieronder aangegeven.



2. Xx EPE

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

De reactie is inhoudelijk gelijk met de reactie als omschreven onder punt 15 met daarbij als aanvulling de vraag om een verplichte hoeveelheid bos van bijvoorbeeld 1.000m2 in het plan op te nemen.

Onze reactie

Voor onze reactie verwijzen wij naar onze reactie onder punt 15 waarbij we aanvullen dat we niet over willen gaan tot het aanhouden van een minimale hoeveelheid m2 aan bos binnen dit bestemmingsplan. Uit onze reactie onder punt 15 blijkt dat elke boom beschermd blijft en pas na kap en/of aanlegvergunning gekapt kan worden.

3. Xx, EPE

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

Aangegeven wordt dat:

1. De dubbelbestemming Archeologie ongemotiveerd is opgenomen op het perceel, deze ook in het huidige bestemmingsplan was opgenomen en er nooit archeologische attributen zijn gevonden. Verzocht wordt deze dubbelbestemming van het perceel te halen;
2. Een aanwezige schuur staat niet op de plankaart en, om te voorkomen dat deze onder het overgangsrecht zou komen vallen, wordt gevraagd deze op kaart te zetten;

3. De te bebouwen oppervlakte van dit perceel Dellenweg 72 staat niet in verhouding tot de perceelsgrootte. In vergelijking met omliggende percelen dient het bouwvlak verdubbeld te worden;
4. Het bestemmingsplan uit de jaren 60 en 70 gaf hier de mogelijkheid voor een extra woning. De huisnummering houdt daar ook rekening mee. Doel was hier een woning te bouwen voor een ouder echtpaar wat verzorging nodig had. Toen de bewoners deze woning wilden bouwen was de bouwvergunning zonder kennisgeving verdwenen. Gevraagd wordt de bouwvergunning weer te activeren aan de zuid-oostkant van de woning.

Onze reactie

1. Deze dubbelbestemming is opgenomen aan de hand van het de zogenaamde 'IKAW' –kaart. Dit is een kaart opgesteld door de provincie Gelderland en gericht op de gehele provincie. Deze kaart geeft een goede indicatie van de verwachtingswaarde van de gronden op het archeologische vlak. Wij werken nu aan een eigen gemeentelijke archeologie-beleid waarbij we gedetailleerdere verwachtingskaarten maken. Waar reclamant de verwachting uitspreekt dat deze betrokken gronden niet op voorhand waardevol zijn op het vlak van de archeologie zal dat mogelijk uit die gedetailleerdere kaarten blijken. Echter, op dit moment is de provinciale informatie de beste informatie en daarom laten we de regeling in takt;
2. Er staat hier inderdaad een bijgebouw. Dat bijgebouw is niet op de ondergrond terug te vinden. Dat heeft op zich geen juridische consequenties. De ondergrond is er slechts voor om een referentie te bieden. De ondergrond is geen gemeentelijke eigendom en wordt daarom niet aangepast. De vrees te komen vallen onder het overgangsrecht is daarom ook niet terecht. Wel is ons gebleken dat dit bijgebouw deels buiten het bouwvlak valt en dat is ongewenst (het overgangsrecht zou daardoor wel van toepassing worden). Dit wordt aangepast;
3. Wij zien met reclamant dat het bouwvlak inderdaad duidelijk kleiner is dan omliggende bouwvlakken. Alhoewel we streven naar het behouden van het bos, zie ook zienswijzen nummer 15, is het bouwvlak hier in vergelijking met omliggende bouwvlakken inderdaad dusdanig klein zonder dat daar een dwingende motivering bij hoort. Zie voor het kappen van bomen voorts onze reactie onder zienswijzen nummer 15. Wij passen het bouwvlak aan;
4. De doelstelling van dit bestemmingsplan is beheergericht. Daarbij wordt met name gekeken naar de huidige aanwezige functies en bebouwing op een perceel en de percelen in de omgeving (een locatie wordt breed bekeken en dus niet sec en alleen een kadastraal perceel). Daarop wordt een passende gebruik- en bouwregeling vormgegeven zodat de functies op de betreffende gronden gewoon kunnen functioneren met passende flexibiliteit: een woonomgeving blijft woonomgeving en een centrumgebied blijft centrumgebied. De geldende bestemming uit het (oude) bestemmingsplan wordt soms ook mede betrokken. Zie bijvoorbeeld het in takt laten van de mogelijkheid van enkele nieuwe woningen in dit plan. In het bestemmingsplan wat van kracht is voordat dit plan Epe Noord van kracht wordt is hier geen bouwtitel opgenomen. Van daaruit en vanuit het gegeven dat er nu geen woning aanwezig is wordt niet alsnog hier een woning mogelijk gemaakt. Dat een daarvoor geldend bestemmingsplan die woning mogelijk maakte en / of dat de huisnummering daar rekening mee houdt doet daar niet aan af. Het herzien van het bestemmingsplan t.b.v. van één enkele woning past ook niet in ons beleid volgens "Beleidsregels Woningbouw buiten de woonvisie".

Deze zienswijze is gegrond voor wat betreft het vergroten van het bouwvlak (zienswijze deel 2 en 3) en voor het overige niet gegrond. Op onderstaande afbeelding is te zien hoe het bouwvlak aangepast wordt.



4xx EPE

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

Aangegeven wordt dat:

1. Goed kaartmateriaal en een gedegen inventarisatie van groot belang zijn. Dit mede omdat clandestiene bouwwerken op basis van het overgangsrecht legaal worden. De indruk bestaat dat de inventarisatie door mogelijk schrandere personen is uitgevoerd die voor het eerst van hun leven het plangebied zien. Dit daar een stuk voormalig tracé Dennenheuvelweg tussen Burg. Diepenhorstlaan en de Emperheemweg al lange tijd is bestemd tot Agrarisch en geen Verkeersdoeleinden heeft. Daar komt bij dat dit stuk weg al enkele jaren aan de openbaarheid is onttrokken;
2. De wijze waarop het overgangsrecht is geformuleerd legaliseert illegale bouwwerken (en dat zou niet moeten);
3. Deel 2 van de zienswijze komt inhoudelijk gezien overeen met zienswijze 15;
4. De bouwregels van de bestemming Wonen – Wonen in het bos worden nodeloos ingewikkeld gevonden. Er wordt een voorstel gedaan waarbij het onderscheid tussen hoofd-, aan- uit- en bijgebouwen vervalt met daarbij een vrijstellingsregeling waarbij de massaverhouding het criterium moet zijn;
5. Enkele detailopmerkingen over artikel 18 worden gemaakt:
 1. 18.2.2.h wordt niet begrepen;
 2. 18.4.b: wat is er tegen een negatieve dakhelling (zakgoot);
 3. 18.4.f dient geschrapt te worden omdat het het ontstaan van dubbele woningen uitlokt;
 4. 18.5.1 kan vervallen in ruil voor een algemene regel omtrent strijdig gebruik;
 5. lid d van 18.5.2 bevat veel woorden maar is nietszeggend ('Olivier B. Bommel zou het kunnen zeggen').
6. Het bouwvlak van het eigen perceel, Dennenheuvelweg 3, bevat rare uitstulpingen. Kennelijk zijn oude voorschriften of clandestiene bouwsels leidend. Waarom is de lijn uit het perceel Eperheemweg 6 opgetrokken op 6,5m afstand conform een bouwsel op de hoek en waarom is die lijn na het bouwsel niet terug gelegd op 8m?

Onze reactie

1. Het bedoelde stuk weg dient inderdaad tot een andere bestemming dan Verkeer te worden bestemd. Hier wordt de bestemming Wonen – Wonen in het bos opgenomen;
2. De wijze waarop het overgangsrecht is opgeschreven legaliseert illegale bouwsels niet. Bouwwerken zijn pas legaal nadat zij voldoen aan de Woningwet. Het bestemmingsplan is niet meer, of minder, dan een van de toetsgronden waaraan voldaan moet worden. Wij passen het overgangsrecht dan ook niet aan. Voeg daaraan toe dat het Besluit ruimtelijke ordening verplicht om dit overgangsrecht zo op te nemen (sinds invoering van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008);
3. Wij verwijzen hiervoor naar onze reactie op zienswijze nummer 15;
4. Wij denken zelf met deze regeling een heldere regeling te hebben opgenomen. Deze regeling komt voorts in de basis goed overeen met de regels zoals we die in de andere actualisatieplannen hebben opgenomen en omwille van de uniformiteit in de regels nemen we de suggestie niet over;
5. Puntsgewijs:
 1. 18.2.2.h bestemd bestaande afstanden en/of hoogtes e.a. van gebouwen alsnog positief waarmee hier het overgangsrecht niet op van toepassing is. Dit onderdeel van artikel 18 vraagt wel om een betere redactie: de zin loopt nu niet correct. Naar aanleiding van deze zienswijze is dit aspect van de bouwregels in alle bestemmingsplannen van Epe nader bekeken. Beoogt is om alle legale bouwwerken positief te bestemmen. Beoogt is voorts om zoveel mogelijk informatie in een artikel op te nemen maar ook om te voorkomen dat te veel informatie opgenomen wordt in elk artikel. Een algemene regeling om legale bouwwerken altijd positief te bestemmen is niet in elk artikel opgenomen maar om voornoemde redenen alleen in bestemmingen waarbij dit vaak speelt zoals Wonen. Echter, in bijvoorbeeld de bestemming Tuin kunnen ook bouwwerken voorkomen die daar legaal gekomen zijn. De algemene regel om die legale bouwwerken correct te regelen ontbreekt. Daarom wordt in hoofdstuk 3 van de regels een algemeen artikel opgenomen om waarin geregeld wordt dat voor legale bouwwerken die afwijken van de in de regels gestelde afstandseisen, oppervlakte-

en / of hoogtebepalingen en of overige bouwbe­palingen de bestaande maten gelden voor zover die aanwezig waren op het tijdstip van ter visie leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan en voor zover het legale bouw­werken zijn. In sommige artikelen, zoals Wonen, komt die bepaling ook in het artikel zelf terug. Die dubbele regeling laten we in takt omdat veel mensen vaak niet verder kijken dan het ene artikel zelf en die vinden deze belangrijke informatie dan toch.

2. Tegen een negatieve dakhelling bestaat geen groot bezwaar doch het komt niet vaak voor. En als het voor komt willen we wat meer grip hebben op het uiterlijk van dat gebouw: reden om hiervoor geen direct recht op te nemen.
3. Wij zien het gebruik van een groot pand als woning voor twee huishoudens niet als een gevaar maar als een vorm van intensiever ruimtegebruik. Dat willen we, na ontheffing om enige grip hierop te behouden, graag mogelijk maken en dat doen we ook in al onze kom­plannen. We zien wel dat de verstening hierbij niet te veel mag doorschieten; mede daarom dient ook eerst een ontheffingsprocedure doorlopen te worden.
4. Op zich kan deze gebruiksbepaling ook algemeen opgesteld worden. Zij kan zelfs achterwege gelaten te worden omdat de wet hier per 1 juli 2008 zelf al in voorziet. Toch laten we dit verbod in elk artikel staan omdat bij het raadplegen van een bestemmingsplan doorgaans niet veel verder gekeken wordt dan het artikel zelf en dan willen we deze relevante informatie niet onthouden aan de lezer.
5. Hetgeen hier beschreven wordt kan inderdaad korter, maar op zich is het niet nietszeggend zoals aangegeven wordt. Omwille van de gelijkheid met anderen bestemmingsplannen laten we dit zoals het nu is.
6. De afstandsmaat van 6,5m komt uit het huidige bestemmingsplan en laten we daarom in takt.

Deze zienswijze is volgens ons grotendeels ongegrond behoudens het veranderen van de bestemming Verkeer in Wonen – Wonen in het bos ter plaatse van het stuk (voormalige) wegtracé tussen Burg. Diepenhorstlaan en de Emperheemweg.

5xx EPE

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

Aangegeven wordt dat het bouwvlak erg klein is, kleiner dan in de omgeving opgenomen, en dat dit zo niet goed past bij een recente verbouwing.

Onze reactie

Het bouwvlak is nu met 7 bij 8m inderdaad klein. Er is geen reden om dat zo klein te doen en het dient wat ons betreft aangepast te worden. Er is voldoende ruimte op dit perceel voor een grotere hoofd­massa. Buiten het bouwvlak mogen ook aanbouwen, uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen en overkappingen komen te staan. Het bouwvlak hoeft daar niet op aangepast te worden. Maar voor een grotere hoofd­massa wel en er bestaat geen reden dat niet aan te passen.

Deze zienswijze is volgens gegrond en het bestemmingsplan wordt aangepast tot een bouwvlak van 12m bij 12m. De gelijke maten van 12 bij 12 wordt ingegeven door de ligging op de hoek.

6. Xx EPE

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

Aangegeven wordt dat:

1. Zij opkijken van het in stand houden van de mogelijkheid een zwembad te realiseren. Dit omdat het perceel te klein is om het parkeren goed te regelen en de bereikbaarheid niet goed is. Gesteld wordt dat niet is aangetoond dat het aannemelijk is dat het plan binnen 10 jaar gerealiseerd zal worden en hoe dat bekostigd wordt;
2. Met betrekking tot het eigen perceel wordt aangegeven dat:
 1. de noordelijke bouwvlakgrens niet gelijk loopt met de reeds aanwezige bebouwing;

2. reeds aanwezige bijgebouwen staan niet op de plankaart. Buiten het bouwvlak staat reeds 110m² en de voorschriften bieden deze mogelijkheid niet;
3. er is op het perceel een vrijstaand gebouw aanwezig wat als sinds 1981 wordt bewoond als zomerhuis waarvoor bij brief van 19 mei 1981 een gedoogbesluit is verleend. Gevraagd wordt deze gebruiksmogelijkheid als zomerhuis vast te leggen.

Onze reactie

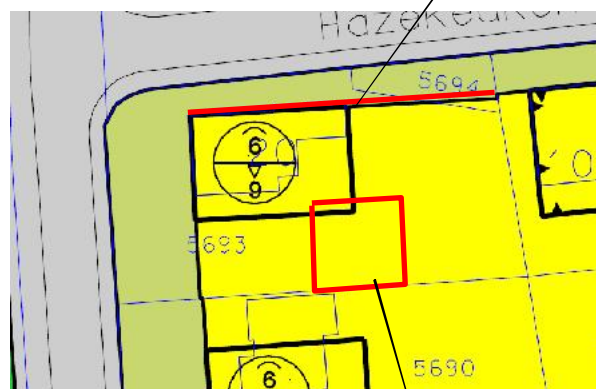
1. Na nadere studie van aanwezige oppervlaktes en eisen voor een zwembad zien wij met reclamant dat realisatie van een zwembad hier inderdaad niet echt te verwachten meer is. Dit deel van de zienswijze is gegrond. Daarom wijzigen wij hier de bestemming naar Sport, voor zover aangeduid tot zwembad naar Bos;

2. Bij beantwoording van dit deel houden we de indeling aan uit de samenvatting:

1. De bouwgrens loopt inderdaad niet gelijk op met de hier aanwezige bebouwing. Dit wordt aangepast;
2. Het is inderdaad zo dat niet alle bijgebouwen zijn aangegeven op de gebruikte digitale ondergrond (kadastraal en de grootschalige basiskaart Nederland). Deze kaarten worden niet door ons gemaakt doch betrekken wij van anderen. Het niet weergeven van een gebouw op die ondergrond maakt echter niet dat dat bestemmingsplantechnisch gevolgen heeft. Legale gebouwen mogen gewoon aanwezig zijn. Op dit perceel liggen alle gebouwen binnen de bestemming Wonen en zijn daarmee gelegen op een locatie waar gebouwen mogen voorkomen. Dat het oppervlakte aan bijgebouwen groter is dan op basis van de planregels wordt toegestaan is voor dat aantal m² aan gebouwen ook niet relevant. Voor zover al die gebouwen legaal zijn mogen zijn blijven staan en is er niets aan de hand. Wel is het zo dat het bouwen van nieuwe gebouwen bij de woning niet zomaar mogelijk is. Dat is ook gewenst omdat we onnodige versterking tegen willen gaan;

3. Na overleg zijn door reclamant nadere stukken gezonden zoals een besluit van ons van 2 juni 1969 waarin toegestaan wordt dat hier een zomerhuisje wordt geëxploiteerd (tot en met 31 december 1973). Voorts hebben wij van reclamant een besluit ontvangen waaruit blijkt dat de personen "xx" op dit adres permanent mogen wonen. In lijn met dit gebruik willen we dit bijbouw een positieve regeling geven tot gastenverblijf. Daartoe nemen we een aanduiding 'gastenverblijf' op binnen de bestemming Wonen zodat dit gebouw niet alleen als gastenverblijf kan worden gebruikt maar ook 'gewoon' als vrijstaand bijgebouw bij de woning zelf.

Een gastenverblijf is een 'aan de woonfunctie ondergeschikt tijdelijk verblijf voor gasten van de hoofdbewoner, welke gasten hier niet permanent mogen verblijven'. Een gastenverblijf heeft daarmee een kleinere reikwijdte dan dat van zomerwoning of recreatiewoning. Waar reclamant vraagt om de gebruiksmogelijkheid van zomerwoning nemen we dat dus niet over. We gaan niet verder dan gastenverblijf. De reden daartoe is dat de exploitatievergunning tot recreatief woonverblijf tijdelijk is verleend, het tot 2009 geldende bestemmingsplan zelf geen recreatiewoning aangeeft en de hier als permanente bewoners gedoogd wordende personen een familiale relatie hebben met de hoofdbewoner. Van een recreatiewoning is op deze locatie nimmer sprake geweest. Het had en het heeft het karakter van een gastenverblijf.



Bouw- en bestemmingsgrens
opschuiven in lijn met feitelijke
bebouwing

Aanduiding
'gastenverblijf'

7. xx EPE

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

Aangegeven wordt dat:

1. Zij opkijken van het in stand houden van de mogelijkheid een zwembad te realiseren. Dit omdat het perceel te klein is om het parkeren goed te regelen en de bereikbaarheid niet goed is;
2. Over het eigen perceel wordt gevraagd een extra bouwperceel op te nemen voor een nieuwe woning of drie nieuwe woningen.

Onze reactie

1. Na nadere studie van aanwezige oppervlaktes en eisen voor een zwembad zien wij met reclamant dat realisatie van een zwembad hier inderdaad niet echt te verwachten meer is. Dit deel van de zienswijze is gegrond. Daarom wijzigen wij hier de bestemming naar Sport, voor zover aangeduid tot zwembad naar Bos;
2. Het verzoek om 1 danwel 3 woningen op het perceel te mogen bouwen wijzen we af. Er is geen stedenbouwkundige meerwaarde aan te geven om hier woningen te bouwen, en dat is iets wat wel noodzakelijk is op basis van ons beleid "Beleidsregels Woningbouw buiten de woonvisie".

De zienswijze is gegrond waar het gaat om het zwembad wat er feitelijk niet meer komen zal. Hier wordt de bestemming Bos opgenomen. De zienswijze is ongegrond waar het gaat om het verzoek om extra woning(en) te mogen bouwen.

8. Dhr. XX XX

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

Aangegeven wordt dat de regels in artikel 18.2.1 onder i bezwaarlijk zijn. Hier wordt geregeld dat hoofdgebouwen van een kap moeten worden voorzien met een dakhelling gelegen tussen de 25 en 60 graden. Daar verschillende hoofdgebouwen in het plangebied aanwezig zijn met een andere dakhelling / kapvorm worden al die gebouwen strijdig met de regels. Hierdoor wordt onder bepaalde omstandigheden ook gevreesd voor een lastige opgave om te voldoen aan redelijke eisen van welstand.

Aangegeven wordt voorts dat volgens deze aangehaalde regel die bepaling alleen geldt indien op de plankaart een goothoogte is opgenomen waarbij er volgens reclamant geen locatie is waar dat niet het geval is.

Onze reactie

Wij verwijzen voor een reactie naar zienswijze nummer 4 onder punt 5.1. Daar wordt antwoord gegeven op de vermeende illegaliteit van bouwwerken in strijd met de gegeven bouwregels. De regels voor de dakhelling zijn streng. Dat komt omdat we belang hechten aan goede beeldkwaliteit en stedenbouwkundige kwaliteit. In zijn algemeenheid zijn daken met een gematigde helling het meest fraai. Reden voor ons om deze regel zo te stellen. Wij zien met reclamant dat er in het plangebied, maar ook daar buiten, veel hoofdgebouwen zijn met een afwijkende helling. Bij verbouwing van die panden en / of uitbreiding kan het zeker verantwoord zijn (en soms zelfs ronduit mooi) om mee te gaan met een andere dakhelling; al dan niet aanvullend op de reeds aanwezige helling. Daartoe is er in het plan een ontheffingsmogelijkheid opgenomen.

Het tweede deel van de zienswijze gaat over de relatie met een op de plankaart opgenomen goothoogte. De redactie van dit deel van dit artikel is niet correct. Dit moet zijn dat de bepaling geldt voor elke dakhelling zonder een relatie met de goothoogte op de plankaart. De redactie moet daarom wel aangepast worden, maar de algemene geldigheid blijft van kracht.

Het eerste deel van de zienswijze is niet gegrond. Uit onze reactie op de zienswijze van reclamant 4 onder 5.1 is wel op te maken dat de regeling aangevuld wordt. Het tweede deel van de zienswijze leidt evenmin tot een inhoudelijke aanpassing van de regels.

9. Dhr. XX namens de heer en mevrouw XX XX te EPE

Ontvankelijkheid

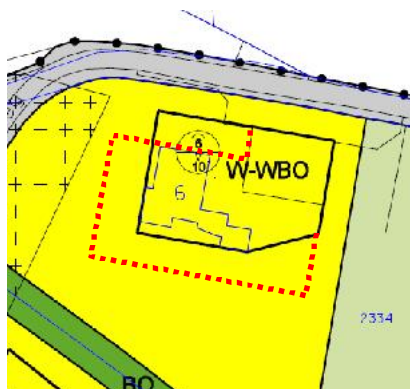
De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

Aangegeven wordt dat het pand aan de XX een onnodig strak bouwvlak heeft wat beperkt ruimte geeft voor gebouwen aan de voorzijde van de woning.

Onze reactie

Wij zien met reclamant dat het bouwvlak strikt is. Dit bouwvlak is in het ontwerpplan zo gevormd dat er beperkte ruimte is voor nieuwe gebouwen (los van de bepalingen vanuit de regels). De woning is evenwel naar het noorden gericht zodat de meest logische richting voor andere bijgebouwen het zuiden is. Deze woning ligt aan een open veld aan de rand van het bos, reden om in afwijking van de woningen die (nog) meer in het bos liggen iets meer vrijheid op te nemen. De bestemming Wonen – Wonen in het Bos blijft wel gehandhaafd en wordt niet omgezet naar de bestemming Wonen. Hier wordt ook niet om gevraagd. De zienswijze is gegrond. Het bouwvlak wordt aangepast zoals hieronder weergegeven. Hiermee wordt binnen de siertuin beperkt enige ruimte gegeven voor bijgebouwen.



10. Dhr. XX namens XX en mevrouw XX , XX te EPE

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

Aangegeven wordt dat het pand aan de XX een garage heeft aan de noordzijde van het bouwblok en dat die garage zo buiten het bouwvlak valt waarmee deze garage strijdig wordt met de regels van het bestemmingsplan. Gevraagd wordt het bouwvlak aan de noordzijde te vergroten.

Onze reactie

Los van het gegeven dat een legaal bouwwerk buiten het bouwvlak volgens de regels niet wegbestemd wordt zien wij met reclamant dat het wenselijk is dat het bouwvlak hier opgerekt wordt. Hierbij leggen we het bouwvlak gelijk met de garage die op 8m uit de perceelsgrens ligt. De zienswijze is derhalve gegrond.

11. Dhr. XX namens XX,

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

Aangegeven wordt dat het pand aan de Vredenburgelaan 12 een uitbouw heeft aan de noord-westzijde van het bouwblok en dat dat buiten het bouwvlak valt waarmee dit gebouw strijdig wordt met de regels van het bestemmingsplan. Gevraagd wordt het bouwvlak aan de noordzijde te vergroten.

Onze reactie

Los van het gegeven dat een legaal bouwwerk buiten het bouwvlak volgens de regels niet wegbestemd wordt zien wij met reclamant dat het wenselijk is dat het bouwvlak hier opgerekt wordt. De zienswijze is derhalve gegrond.



12. Dhr. XX (Stationsstraat 9, 8161 CP EPE) namens de fam. Onstein, Kamperweg 26 te EPE Ontvankelijkheid

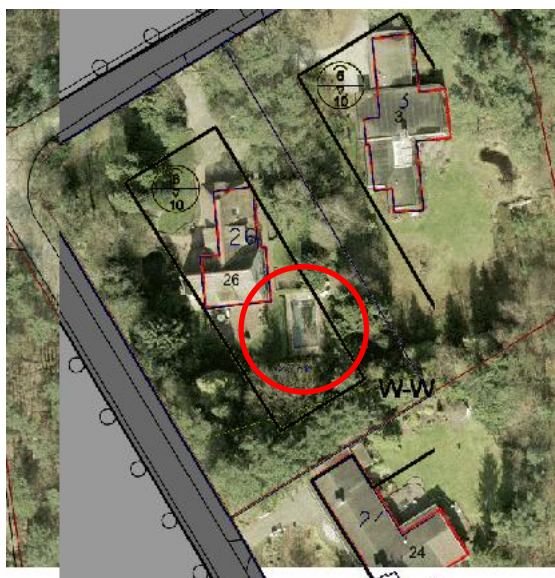
De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

Aangegeven wordt dat het pand aan de xx een zwembad heeft wat ingevolge de regels onder 18.2.3 nu strijdig is met die regels daar het buiten het bouwvlak ligt. Gevraagd wordt het bouwvlak zo aan te passen dat het plan conform de huidige situatie bestemd.

Onze reactie

Het zwembad ligt niet buiten het bouwvlak. Zie onderstaande afbeelding waar de luchtfoto is te zien met gegevens van het bestemmingsplan. De zienswijze is niet gegrond.



13. XX EPE

Ontvankelijkheid

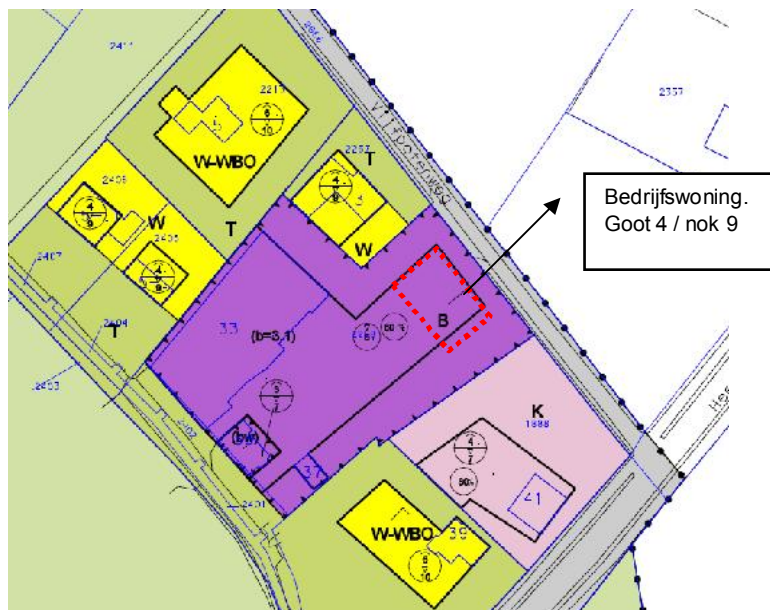
De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

Aangegeven wordt dat bij het bedrijfspand een bedrijfswoning en een zomerwoning aanwezig waren. Gevraagd wordt de bedrijfswoning mogelijk te houden (zoals het ontwerpplan dat al deed) maar dan wel aan de voorzijde in plaats van op de oude locatie. Voor het kantoorpand wordt ook gevraagd een bedrijfswoning mogelijk te houden. Deze woning is nog aanwezig en was tot voor kort nog in gebruik.

Onze reactie

Het verplaatsen van de locatie waar een bedrijfswoning mogelijk is past goed in het ruimtelijke beeld ter plaatse. Liever zien we een woning aan de xx dan bedrijfsbebouwing. Dit deel van de zienswijze is gegrond. We verhogen daarbij de toegestane goothoogte met 1m en de nokhoogte met 2m. Het verzoek om bij het kantoorpand ook een bedrijfswoning toe te staan wijzen we af. Het beeld ter plaatse is dat van een woning met daarin dan feitelijk een kantoorfunctie. We streven hier naar hetzij een kantoorpand hetzij een woning, maar niet beide tegelijk. Mocht op een later moment hier iemand willen wonen dan kan daar vermoedelijk (vermoedelijk, want het moet alsdan alsnog integraal bekeken worden) aan meegewerkt worden. Dat houdt dan wel staking in van de kantoorfunctie. Een aan huis verbonden beroep bij een woning is natuurlijk altijd mogelijk. Dit deel van de zienswijze is dan ook niet gegrond.



14. xx, mede namens een achttal andere families

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

Aangegeven wordt dat een mogelijke wijziging bij vaststelling van het bouwblok voor de extra woning xx strijdig zou zijn met de uitspraken van de Raad van State en de vigerende regelgeving en dat, subsidiair, een dergelijke wijziging afwijkt van de afhandeling van dergelijke verzoeken.

Onze reactie

De aangegeven strijdigheid bij gewijzigde vaststelling zien we niet, maar los daar van is er geen voornemen om voor het desbetreffende perceel een wijziging op te nemen bij vaststelling. De zienswijze is niet gegrond of ongegrond daar de zienswijze toeziet op een gebeurtenis die zich in concreto niet voordoet.

15. xx EPE;

Gevraagd wordt om:

1. Het oppervlakte per woning en inhoud van 350m² respectievelijk 1.400m³ voor woningen in de bestemming Wonen – Wonen in het bos aan te passen aan de regeling van het huidige bestemmingsplan. In dat huidige plan zijn 3 klasse te onderscheiden: 350m² / 1.400 m³ (klasse

A), 250m² / 1.100 m³ (klasse B) en 150m² / 750m³ (klasse C). Voorts wordt daarbij gevraagd niet meer dan 33% van het bouwvlak te mogen bebouwen. De motivatie hiertoe is dat dit gebied een boskarakter heeft en moet houden en dat het uniform toestaan van een grote bouwoppervlakte en bouwinhoud voor alle woningen gelijk aan 350m² / 1.400m³ dat in de weg staat. Met dergelijke maten wordt geen invulling gegeven aan het deel 'Wonen in het bos' van de bestemming Wonen – Wonen in het bos. Als illustratie worden enkele percelen getoond waar te veel is gekapt. De natuurwaarden van omliggend gebied overschrijden ook perceelsgrenzen; verstening is niet gewenst en niet nodig: het verstoort de diversiteit en de leefmogelijkheden in Epe. Voor diegenen die groot willen wonen buiten het bos zijn al veel mogelijkheden maar voor groot wonen in het bos geldt dat niet. In het kader van deregulering, wat in het algemeen ondersteunt wordt, zou het bestemmingsplan niet een te eenvoudig stuk moeten worden waarin de bescherming van een dergelijk gebied wegvalt. Dit boskarakter, wat behouden moet blijven, blijkt ook uit een aantal documenten zoals de gemeentelijke plattegrond, het milieubeleidsplan, het bomenbeleidsplan, het groenstructuurplan, Streekplan Gelderland, het ruimtelijke structuurplan en het beeld van Epe als een duurzame gemeente;

2. De bouwbaarheid voor een woning aan de Eekhoornweg tussen 4 en 10 weg te halen daar dit niet past in het gewenste profiel (zie voor motivatie punt 1) en de perceelsgrens aldaar weg te halen daar dit in gebruik is als 1 perceel;
3. Op de plankaart alle bestaande legale gebouwen in te tekenen zoals bijvoorbeeld op het perceel 1943 (Dellenweg 54).

Onze reactie

1. We willen voor een belangrijk deel tegemoet komen aan deze zienswijze. Voordat we ingaan op de aanpassing gaan we eerst in op de regeling zoals die is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. We hebben een afweging gemaakt tussen het private belang van elke bewoner ter plaatse wat tot uiting komt in het toestaan van bouwmassa (iets wat in het algemeen een duidelijke wens is) versus het algemene belang van een bosfeer in deze woonwijk. Beide belangen komen tot uiting op het private perceel: bebouwing op het bouwvlak en een strook grond rondom tussen dat bouwvlak en de perceelsgrens. Veel woningen zijn hier groot. Dat past ook omdat de percelen groot zijn en de opzet van de hele wijk is royaal. Door de strook grond rondom het bouwvlak wordt bereikt dat daar niet gebouwd kan worden met als doel ter plaatse het bos in stand te houden. De in het ontwerp – bestemmingsplan opgenomen bouwvlakken komen dan ook in belangrijke mate overeen met de bouwvlakken van het voorheen geldende bestemmingsplan. Het verschil tussen de klasse A, B en C wilden wij, gelet op het voorstaande, in dit bestemmingsplan dan ook achterwege laten.

Echter, de vele reacties die we hebben ontvangen zijn voor ons een aanleiding geweest de regeling nadrukkelijk te heroverwegen. Daarbij zoeken we ook aansluiting bij de door reclamant genoemde overige beleidsdocumenten. Het bestemmingsplan dient de weerslag te zijn van een afweging van alle belangen. We willen het belang van het behoud van het groene karakter zwaarder laten wegen dan dat we in het ontwerpplan hebben gedaan. Met reclamant(en) zien wij het unieke karakter van dit gebied. De regeling waarbij alleen binnen de bouwvlakken gebouwd mag worden is daarbij volgens ons (nog steeds) een goede methode. Maar de hoeveelheid bebouwing binnen dat bouwvlak willen we terug gaan brengen. We zoeken daarbij aansluiting bij de regeling in de voorgaande bestemmingsplannen met de door reclamant ook al genoemde categorie A, B en C met de bijhorende oppervlakte en inhoudsmaten. Wij zien echter geen reden om hier ook een maximaal bebouwingspercentage van, bijvoorbeeld, 33 bij op te nemen omdat dan de private belangen volgens ons te veel in het geding komen waarbij het uiterlijk van dat ene perceel (wat kennelijk wat kleiner is) niet maakt dat de gehele wijk niet meer een groene uitstraling heeft.

In het ontwerp - bestemmingsplan Epe Noord was geen aanlegvergunningstelsel opgenomen omdat het voorkomen van kap via de kapverordening wordt gereguleerd. Daar komen we deels op terug om een specifieke regeling op te stellen die recht doet aan de sfeer van dit gebied. Buiten het bouwvlak nemen we een dergelijk stelsel op zodat dit bestemmingsplan dat aspect ook regelt. Via de aanlegvergunning worden ook andere werkzaamheden vergunningplichtig zoals het vergraven, verhard en ophogen van gronden. Doel van dit aanlegstelsel is om grip te hebben op werkzaamheden als vergraven, verhard en ophogen van gronden om het beboste karakter van dit gebied, en daaronder ook nadrukkelijk de particuliere tuinen, te handhaven. In de

toelichting bij het bestemmingsplan zal de doelstelling van deze regeling binnen de bestemming Wonen – Wonen in het bos uitgewerkt worden.

Samenvattend wordt, mede n.a.v. deze zienswijze, de volgende aanpassing in het bestemmingsplan opgenomen:

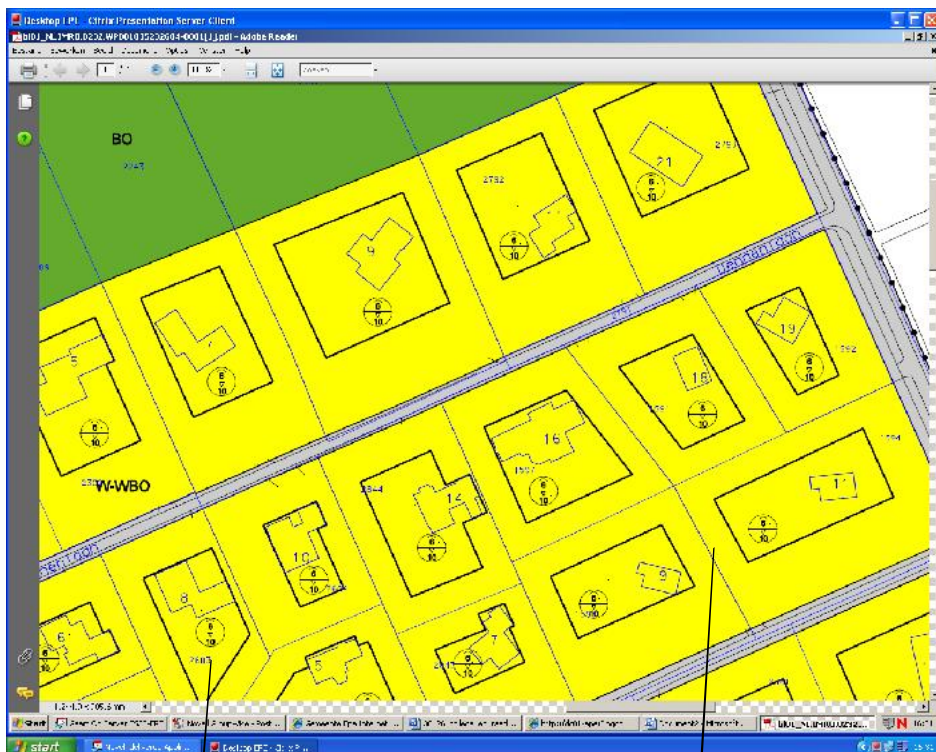
1. Beperking van de inhoud van woningen tot maximaal 150m² / 750m³, 250m² / 1.100m³ en 350m² / 1.400m³ conform het huidige bestemmingsplan;
2. Opname van een aanlegvergunningstelsel voor gronden buiten het bouwvlak om werken zoals het ophogen, verharden en vergraven van gronden te voorzien van een vergunningsinstrument om het beboste karakter van dit gebied, waaronder ook de particuliere tuinen, te waarborgen.

Hetgeen in het bestemmingsplan wel of niet geregeld wordt staat voor het overige los van het nodig hebben van andere vergunningen zoals bijvoorbeeld bouwvergunningen en kapvergunningen.

2. Op dit bewuste perceel rusten nadrukkelijk 2 bouwtitels in het huidige bestemmingsplan en wij zien geen stedenbouwkundige redenen hierin een verandering aan te brengen. Het bouwen van een woning op deze locatie voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en laten we daarom mogelijk;
3. De ondergrond die gebruikt wordt voor dit bestemmingsplan bestaat uit kadastrale informatie en informatie van de Grootschalige Basis Kaart Nederland. Die kaarten nemen wij als gemeente af van de opstellers (kadaster en topografische dienst). Die kaarten zijn niet volledig, zeker kleinere bijgebouwen willen nog wel eens niet op de ondergrond staan terwijl ze er wel zijn. Op zich is dat niet erg voor de juridische kracht van het bestemmingsplan. De ondergrond heeft geen juridische betekenis. De ondergrond dient er voor om het bestemmingsplan leesbaar te maken. (Bij)gebouwen die niet op de kaart staan zijn daarmee nog niet wegbestemd en mogen staan en blijven staan waar ze staan (mits legaal gebouwd). Dit geldt voor zowel bijgebouwen binnen als buiten het bouwvlak.

De zienswijze wordt deels gegrond verklaard waarbij het volgende aangepast wordt in het bestemmingsplan:

1. Beperking van de inhoud van woningen tot maximaal 150m² / 750m³, 250m² / 1.100m³ en 350m² / 1.400m³ conform het huidige bestemmingsplan;
2. Opname van een aanlegvergunningstelsel voor gronden buiten het bouwvlak om kap van het bos te voorzien van een vergunningsinstrument. Via de aanlegvergunning worden ook andere werkzaamheden vergunningplichtig zoals het vergraven, verharden en ophogen van gronden. In de toelichting wordt hier verder op ingegaan zodat duidelijk wordt wat de achtergrond is van deze regeling (noot: deze aanlegvergunning geldt dus niet voor de gronden binnen het bouwvlak).



Bouwvlak, geen
aanlegvergunning

Buiten het bouwvlak, wel
aanlegvergunning (graven, ophogen,
verharden (behalve 1 ontsluiting) en
ook kappen en rooien van bomen
pas na aanlegvergunning

In enkele mails na de tervisietermijn geeft reclamant nog suggesties voor de bestemmingsregeling. Dit na overleg met ons. Daaruit blijkt de wens tot een goede regeling waarbij het kaartbeeld een groene kleur krijgt. Volgens ons is ook duidelijk te zien dat reclamant 'stoeit' met de SVBP2008. Wij herkennen ons in de worsteling om tot een goede regeling te komen binnen de kaders van de SVBP2008. Wij denken met de bestemming Wonen – Wonen in het bos een goede oplossing te hebben gevonden. Reclamant zoekt nadrukkelijk, nadrukkelijker dan wij, ook naar een regeling om tot de Bosbestemming te komen. Die suggestie nemen we niet over: Wonen – Wonen in het bos maakt voor iedereen duidelijk dat het hier om een bijzonder gebied gaat. De inhoud van de regeling onderschrijft dat vervolgens ook.

16. Diverse personen, zie lijst, allen gelijk aan punt 1 van reclamant als genoemd onder punt 15.

17. XX

Ontvankelijkheid

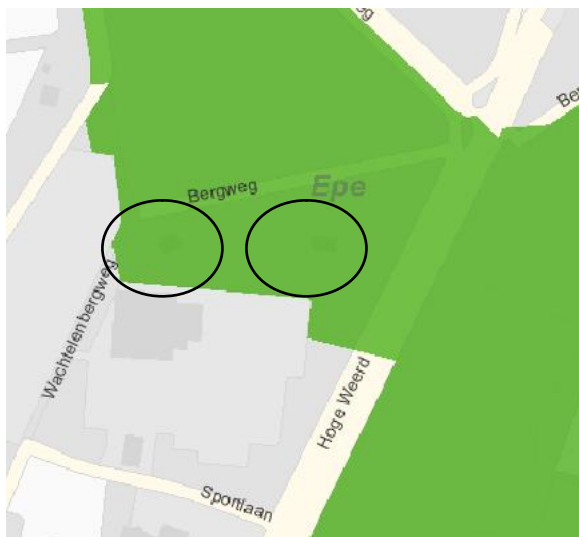
De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

Reclamant vraagt om de bestemming Wonen ter plaatse van het pand xx wat nu een recreatieve bestemming heeft gekregen. Dit mede n.a.v. een eerder verzoek van reclamant waarop destijds, 7 februari 2008, is gereageerd onder verwijzing naar de voorliggende planherziening Epe Noord. Als bijlage bij de zienswijze is een uitgebreide beschrijving van de (bewonings)geschiedenis gevoegd.

Onze reactie

Voordat we inhoudelijk reageren willen we eerst als feit noteren dat op dit adres permanent gewoond wordt, dat wij daar van op de hoogte zijn en dat dit wordt gedoogd. Het gedoogbesluit is objectgericht. Dat houdt in dat niet alleen de huidige bewoners hier permanent mogen wonen maar dat ook anderen dat mogen. Het is dus niet persoonsgebonden: het recht hier permanent te wonen in strijd met het bestemmingsplan is in die zin overdraagbaar. Feit is voorts dat dit perceel valt onder de EHS. Reclamant beschrijft in de bijlage over het functioneren van dit gebied in relatie tot de directe omgeving zoals bijvoorbeeld de aanleg van een tennisbaan direct zuidelijk van de woning. Hieruit volgt al bij al het beeld van een steeds minder natuurlijke omgeving. Wij volgen reclamant hierin: ook voor ons is duidelijk dat de omgeving flink anders is geworden. Echter, wij stellen vast dat het gebied waar de recreatiewoning EHS is. Dit is besloten door de provincie Gelderland in juli 2009. Onderstaand een kaartfragment met, omcirkeld, de twee recreatiewoningen.



Uitsnede kaart EHS als vastgesteld door provincie

Het raadsbesluit van de raad van de gemeente Epe van 16 december 2004 is wat ons betreft helder. besloten was:

“

1. Voor (complexen van) recreatiewoningen géén verandering naar Wonen omdat ze voornamelijk zijn gelegen in waardevolle en/of kwetsbare gebieden *;
2. Uitgezonderd van de bepaling onder 1 kunnen worden recreatiewoningen in Hogeland, Epe Noord, complex De Bosrand en individuele recreatiewoningen nabij de kernen voor zover zij niet zijn gelegen in waardevolle en/of kwetsbare gebieden;
3. Geen persoonsgebonden gedoogbeschikkingen af te geven. De afgegeven persoons- en objectgebonden gedoogbeschikkingen blijven van kracht evenals het in de bestemmingsplannen opgenomen overgangsrecht;
4. Permanent wonen in recreatiewoningen blijven verbieden zoals dat in de bestemmingsplannen sinds 4 maart 1981 bekend is.

“

De begrenzing van onder andere de EHS is voor ons daarbij een hard gegeven. Het is niet aan ons om in afwijking van het provinciale besluit te overwegen dat hun besluit niet correct is. Daar komt voorts bij dat wij wel vrezen voor precedentwerking, iets wat reclamant voor deze situatie niet vreest. De woning blijft daarom bestemd tot recreatiewoning met de bijhorende beperkingen voor bebouwing en gebruik. Op basis van de overgangsregels houdt dat voorts in dat indien het gebruik als permanente woning gedurende een periode van 1 jaar of meer gestaakt wordt, dat hernieuwd permanent wonen na dat ene jaar illegaal is geworden. Op deze wijze ontstaat een uitsterfconstructie

die hoort bij het wegbestemmen van een bepaald gebruik waarvoor ook een objectgebonden gedoogbeschikking is afgegeven.

De zienswijze is wat ons betreft ongegrond.

18. xx te Epe

Ontvankelijkheid

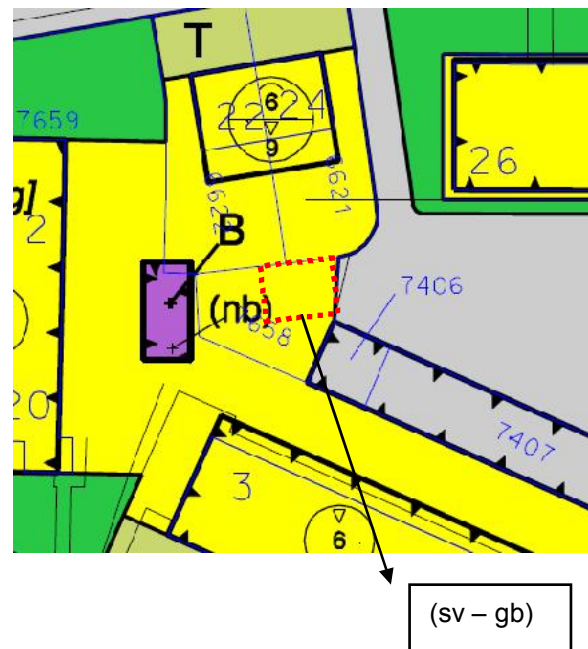
De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

Aangegeven wordt dat een stuk grond in het verleden is aangekocht om er een garage te bouwen en het is gewenst dat dat mogelijk blijft.

Onze reactie

In het geldende bestemmingsplan is hier de bouw van een garagebox mogelijk. Dit gelijk de naastgelegen garageboxen. In de bestemming Wonen, die het perceel in het ontwerpplan heeft gekregen, is dat op zich ook mogelijk. Maar bebouwing binnen Wonen telt mee met het totale aantal m2 bijgebouwen. Een garagebox binnen Wonen telt dan mee met de andere bijgebouwen waardoor per saldo minder bouwrecht op het perceel ligt dan wanneer de deze locatie buiten de bestemming Wonen blijft. Gelet op de inpasbaarheid in de omgeving naast andere garageboxen, de huidige bestemming garagebox en de impact die een bestemming Wonen op het overige bouwrecht op het perceel van de woning van reclamant zou hebben passen we de plankaart aan in lijn met het verzoek van reclamant en zoals onderstaand aangegeven.



19. xx EPE

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat ingestemd kan worden met de bestemming conform huidig gebruik ten behoeve van de parkeervraag. De geboden ruimte voor een dienstwoning stuit evenwel op verzet. Dat wordt uit oogpunt van persoonlijke vrijheid onacceptabel gevonden. Een kopie van de kadastrale acte van de eigen woning is bijgevoegd. Deze woning, xx, was voorheen in eigendom bij Dennenheuvel en werd bewoond door de hotelier. In de hoorzitting is deze woning bedrijfswoning genoemd. Op het kopie van de bijgevoegde kadastrale acte is het woord 'oude bedrijfswoning' toegevoegd. Deze laatste 2 zinnen zijn toegevoegd in deze samenvatting omdat zij bij de beantwoording een rol spelen.

Onze reactie

Wij verwijzen voor onze reactie naar de reactie op de volgende zienswijze. Dat doen we omdat deze zienswijze een directe relatie heeft met het onderwerp van de volgende zienswijze. Wel vermelden we hier dat we mede naar aanleiding van deze zienswijze het bestemmingsplan aan passen. Daar voegen we aan toe dat we dat doen omdat nut en noodzaak van de bedrijfswoning niet vast staat. Wij voegen er tot slot aan toe dat de vermeende persoonlijke vrijheid die in het geding zou zijn door dergelijke bebouwing bij dit besluit geen rol heeft gespeeld: in die zin achten we de zienswijze

ongegrond. Maar het bestemmingsplan wordt wel aangepast in lijn met de zienswijze, maar om een andere reden.

20. xx EPE

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

Gevraagd wordt om in de mogelijk gemaakte bedrijfswoning achter op het perceel ook de mogelijkheid op te nemen voor logies. Dit omdat dat nodig is voor het economisch voortbestaan en veranderingen in de markt. Voorts wordt gevraagd om een verhoging van het bouwpercentage met 15% zodat een gelijk percentage wordt verkregen als een collegabedrijf (xx).

Onze reactie

Wij geven hier onze reactie op deze zienswijze als ook op de vorige zienswijze van reclamant xx. Voor ons staat vast dat de woning xx in gebruik was en in eigendom was bij xx. Hier woonde de hotelier. Deze woning was niet bestemd tot bedrijfswoning, maar doordat de hotelier hier woonde leek het daar wel op: in functioneel oogpunt was dat op dat moment zo. Deze woning is verkocht aan reclamant xx, een burger die los staat van het hotel. In bestemmingstechnisch oogpunt was er geen probleem. Enkele jaren geleden is op verzoek van xx gekeken naar de mogelijkheid om een dienstwoning te bouwen bij het hotel. Daar is destijds door het college positief op gereageerd en er werd een start gemaakt met het maken van een bestemmingsplan. Dat bestemmingsplan gaf aan de gronden waar in het ontwerp-bestemmingsplan een dienstwoning werd aangegeven ook deze dienstwoning (het is eigenlijk andersom: het bureau wat destijds het plannetje maakte voor de dienstwoning heeft dat plannetje overgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan Epe Noord). Dat bestemmingsplan is destijds niet in procedure gegaan omdat de noodzaak ontbrak daar nabij een woning werd gekocht.

Op zich begrijpen we de wens om als hotelier nabij het hotel te wonen. Over de jaren heen is dat ook zo geweest, en ook recentelijk was die situatie ook zo. Echter, wij moeten constateren dat de noodzaak kennelijk niet urgent is gelet op eerdere verkoop en gelet op de zienswijze waaruit wij opmaken dat de bouwruimte gebruikt zal worden voor logies. Ons ontbreekt een duidelijke motivatie om de in het ontwerp-bestemmingsplan aangegeven ruimte voor een dienstwoning te behouden. Daar een dergelijke bouwmassa wel een ruimtelijk effect heeft passen we het bestemmingsplan aan. Het ruimtelijke effect is niet uitgesproken negatief, doch wij pogen dit deel van Epe niet nodeloos te laten verstenen. Deze visie is mede ingegeven doordat xx al van flinke omvang is en, wat ons betreft, tegen de grenzen aan loopt die deze locatie dragen kan. Het bedrijf is op de xx gericht, en dat moet zo blijven. Uitbreiding van de bedrijfsfunctie aan deze kant van het bedrijf doet daar afbreuk aan. Wij passen het bestemmingsplan zo aan dat de locatie waar een dienstwoning werd mogelijk gemaakt gelijk van bestemming blijft maar zonder bouwrechten. De eerder opgenomen bouwlocatie voor de dienstwoning kan wel mede gebruikt worden voor de ontsluiting en het parkeren. De strook bos daaromheen blijft in dit bestemmingsplan wel opgenomen om zo het effect naar de omwonende te verzachten. Het bouwvlak wordt derhalve wat kleiner. De vorm van het bouwvlak komt zo weer meer overeen met het bouwvlak uit het (voorheen) geldende bestemmingsplan. Het bouwpercentage van 60 gaat wel omhoog tot 90. De reden daarvoor is niet omdat een collegabedrijf dat elders ook heeft maar omdat het bouwvlak al voor meer dan 60% was bebouwd. Het bouwvlak biedt enige ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Gelet op het gegeven dat er al veel bebouwing aanwezig is, zal de extra bouwruimte alleen bij renovatie van bestaande bouw gebruikt kunnen worden. Echte forse uitbreidingsruimte vinden we evenwel niet passen op deze locatie. Samengevat komt het er op neer dat wij xx een fraai bedrijf vinden in een fraai pand in een fraaie omgeving, maar wel in belangrijke mate uitontwikkeld waarbij de richting van het bedrijf naar de xx moet zijn en blijven. Het bouwvlak biedt voorts enige ruimte voor kleine veranderingen / uitbreidingen. Aan dit bouwvlak koppelen we voorts de mogelijkheid voor de gevraagde dienstwoning. Wij begrijpen immers de wens om bij het bedrijf te wonen erg goed. Dat zal wel een geïntegreerde bedrijfswoning zijn omdat de ruimte voor een vrijstaande ontbreekt.

Wij zijn van mening dat de zienswijze ongegrond is waar het de vraag om het toekennen van de logiesfunctie betreft. De zienswijze is voorts, samen met de vorige zienswijze, aanleiding om het

bestemmingsplan aan te passen om geen bedrijfswoning mogelijk te maken op deze locatie. De zienswijze is gegrond waar het gaat om het vergroten van het bouwpercentage (doch niet om de reden dat een ander bedrijf ook een hoger percentage heeft) waarbij een bedrijfswoning gerealiseerd mag worden binnen de bestaande bedrijfscontouren.

Onderstaand een afbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan en de luchtfoto. In de luchtfoto is met een gele stippenlijn de op te nemen bouwgrens aangegeven. Het bouwpercentage gaat daar naar 80 en daar is ook een bedrijfswoning toegestaan. Het bestemmingsvlak zelf verandert niet.



21 xx EPE

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

Aangegeven wordt dat de noord-oostgrens van de bestemming Agrarisch-Agrarisch Bedrijf versus Agrarisch met Waarde – Landschap ter plaatse van het bedrijf aan de xx door de schuur loopt en voor het overige ook niet logisch.

Onze reactie

Wij zien met reclamant dat de grens niet logisch loopt ten opzichte van de werkelijkheid en verleggen de grens meer logisch naar het oosten zodat het 'driehoekje' ook onderdeel uit maakt van het agrarisch bedrijf zoals reclamant in de zienswijze op een tekening aangeeft.

22 xx NIEUWEHORNE

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

Samenvatting

Aangegeven wordt dat op een perceel bosgrond aan de xx voorheen een landhuis stond. Dat was afgebrand tijdens de tweede wereldoorlog. In verband met bouwmaterialenschaarste na de oorlog werd destijds een vergunning voor herbouw niet afgegeven. Gevraagd wordt op dit terrein 5 tot 6 woningen, of één groot landhuis, mogelijk te maken.

In een latere brief, buiten de termijn, wordt aangegeven dat op de ondergrond een waardevol bijgebouw niet is opgenomen. Gevraagd wordt dit alsnog te doen.

Onze reactie

In het nu geldende bestemmingsplan is dit perceel reeds bestemd tot het gebruik zoals dat op dat moment aanwezig was: bos. Er is daarmee al eerder een besluit genomen het landhuis niet meer terug te laten komen. Wij bestendigen die keuze via dit bestemmingsplan. Dat is voorts ook in lijn met ons beleid hoe om te gaan met particuliere woningbouw. Dat beleid komt er in het kort op neer dat voor kleinschalige bouwontwikkelingen geen medewerking wordt verleend tenzij er een dringende reden voor is zoals bijvoorbeeld het oplossen van een knelpunt. Dat doet zich hier niet voor. Gelijk de doelstelling van voorliggend nieuwe bestemmingsplan geldt ook voor deze locatie dat grootste veranderingen, zoals het bouwen van het gevraagde, niet past in de toekomstvisie voor dit gebied. Het gebied zou te veel van karakter veranderen.

De zienswijze is wat ons betreft ongegrond.

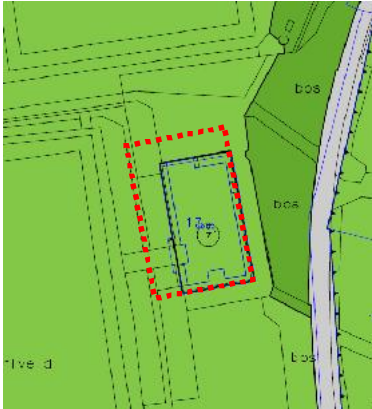


De na de termijn ingekomen brief stipt een correct punt aan. Er is op het perceel inderdaad een bijgebouw aanwezig wat buiten de bestemming Wonen valt. Wij nemen deze aanpassing ambtshalve mee. Het ontbreken van dat gebouw in de ondergrond heeft overigens geen juridische consequenties.

5. Ambtshalve aanpassingen

We stellen voorts de volgende ambtshalve wijzigingen voor:

1. Buiten de termijnen voor het indienen van een zienswijze is door xx, namens "xx", gevraagd om het bestemmingsplan aan te passen. De gevraagde aanpassing ontmoet geen stedenbouwkundige bezwaren, reden waarom deze doorvertaald worden bij vaststelling. Onderstaande afbeelding maakt de gevraagde aanpassing inzichtelijk;



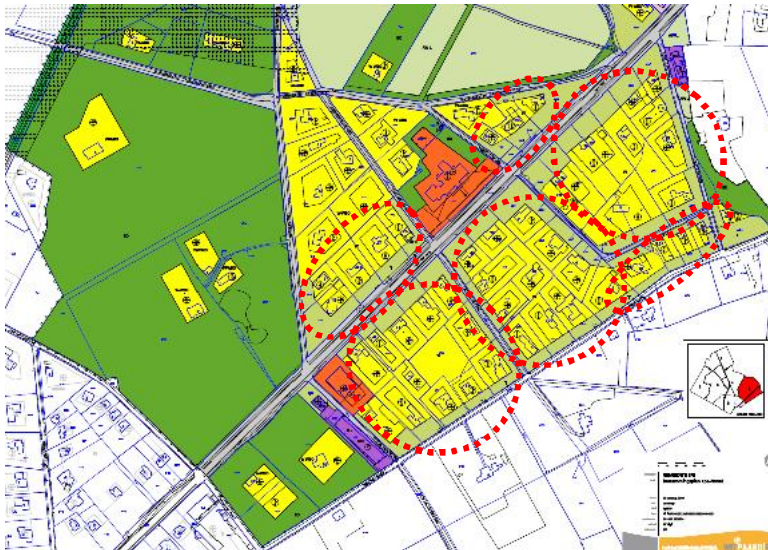
2. Ter plaatse van de Waaijenberg is een nieuw plan in ontwikkeling. Hiervoor wordt ook een bestemmingsplan gemaakt. Omwille van de helderheid en om te voorkomen dat dit voorliggende bestemmingsplan onbedoeld de mogelijkheid voor het uitvoeren van de nieuwe ontwikkeling 'wegpoetst' doordat, om welke reden dan ook, de procedure van voorliggend plan opgehouden wordt, worden de bij de ontwikkeling betrokken gronden uit dit plan gelaten. Onderstaande afbeelding maakt helder om welk gebied het gaat;



3. Het kaartje in de toelichting betreffende de ecologische hoofdstructuur is verouderd en aangepast aan de correcte besluiten op dit punt;
4. Het begrip plankaart wordt toegevoegd aan artikel 1. Hiermee wordt eenheid geschapen in de omgang met de term 'verbeelding' zoals de SVBP2008 die kent waarbij de Wro zelf noch de term plankaart noch verbeelding kent terwijl van oudsher de term plankaart nog altijd gebruikt wordt;
5. In de bouwregels wordt een regeling opgenomen op basis waarvan erkers gebouwd kunnen worden. Tot heden worden deze met ontheffingen toegestaan, maar er is behoefte aan een regeling die direct bouwrecht geeft. Dit daar een erker een vaak gewenst gebouw is bij woningen waarbij er in ruimtelijke optiek niets tegen is. Dit aspect wordt via een apart plan ook in de anderen actualisatieplannen toegevoegd;
6. Tijdens de informatieavond is op menig bouwvlak de opmerking gekomen dat het niet correct is. Nader onderzoek naar die opmerkingen levert op dat het bouwvlak vrijwel altijd correct is maar dat

de digitale ondergrond lang niet altijd de laatste en / of volledige bebouwing laat zien. Die digitale ondergrond is niet juridisch bindend en heeft geen rechtsgevolg. Voeg daar aan toe dat die ondergrond niet in eigendom is bij de gemeente en de gemeente daarmee niet gerechtigd is om die aan te passen. Bij een woning klopt het bouwvlak inderdaad niet meer. De woning Vijverlaan 57 is herbouwt en dat vraagt om een verschuiving van het bouwvlak. De voorzijde van het bouwvlak moet 15m achter de in de digitale ondergrond zichtbare footprint beginnen en dan 40m diep zijn;

7. De woningen gelegen in het gebied wat begrensd wordt door de Heerderweg 21-25, 38-62, 29-31 en Dophoeveweg 15 – 20 (w.o. ook Hoefijzerweg, Feithenhofweg, Chris Lanooyweg, Eperheemweg (2)), zie ook onderstaande afbeelding, hebben in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming Wonen gekregen. In een daarvoor gemaakt voorbereidend bestemmingsplan hadden deze woning de bestemming Wonen – Wonen in het bos. Echter, omdat deze woningen in een wat ander omgevingstype liggen en iets dichter op elkaar zijn gebouwd (nog altijd ruim van opzet), is er voor gekozen om een andere methodiek van bestemmen te kiezen. Die andere methodiek is de gangbare methode voor de woonfunctie in Epe: Wonen. Echter, er is verzuimd om de bouwvlakken die bij de bestemming Wonen – Wonen in het bos waren opgenomen aan te passen aan de nieuwe methodiek. Binnen de bestemmingen Wonen wordt namelijk geen maximale maat aan de inhoud van de hoofdmassa gesteld in de regels waar dat bij Wonen – Wonen in het bos wel gebeurt. Dat heeft als consequentie dat als de bouwvlakken niet kleiner zouden worden gemaakt hier bestemmingstechnisch gezien soms wel woningen van 7.000m³ of meer zouden kunnen worden gebouwd. Dat was niet beoogd en is ook ongewenst. Reden om al die bouwvlakken aan te passen.



8. De woningen aan De Leegte 123 – 133 hadden een witte strook voor de hoofdmassa. Dat was een plotfout, hier had de bestemming Tuin opgenomen moeten zijn. Dat gebeurt alsnog;
9. Achter de Wachtelenbergweg 2-20 staat een bijgebouw dat abusievelijk tot nutsgebouw is bestemd. Dit wordt hersteld;
10. De bestemming Wonen achter de Torenweg 15 wordt vergroot om een aanwezig bijgebouw mede te omvatten;
11. Het wettelijk verplicht over te nemen overgangsrecht wordt opgenomen in dit bestemmingsplan. Dit wijkt beperkt af van het overgangsrecht zoals nu is geformuleerd en heeft inhoudelijk geen direct gevolg;
12. Aan de Sportlaan 1 stond voorheen de PWA-hal. Deze wordt vernieuwd teruggebouwd op deze locatie. De grens naar het zuiden en westen, richting woningen, blijft zo deze is. Het nieuwe bouwplan wordt wel iets groter waarbij de uitbreidingsruimte wordt gezocht in de oostelijke en noordelijke richting, dus weg van de woningen en richting de weg. De nieuwe bouwhoogte is ook iets groter tot 12m. Onderstaande afbeelding maakt dit inzichtelijk.

