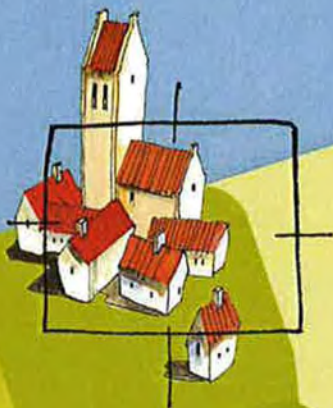


**Bestemmingsplan  
Landbouwontwikkelingsgebied Beemte-  
Vaassen**



**VOORONTWERP**

2263-30



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

**Bestemmingsplan  
Landbouwontwikkelingsgebied Beemte-  
Vaassen**

VOORONTWERP

**Inhoud**

---

Toelichting  
Regels  
Verbeelding

10 mei 2010  
Projectnummer 013.00.01.20.03



ideeën voor een plek

# Overzichtskaart





# Toelichting



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
1.1	Aanleiding	9
1.2	Plangebied	10
1.3	Geldende bestemmingsplannen	11
1.4	Leeswijzer	11
<b>2</b>	<b>Geformuleerd beleid</b>	<b>13</b>
2.1	Europees beleid en rijksbeleid	13
2.2	Provinciaal beleid	14
2.3	Gemeentelijk beleid	15
<b>3</b>	<b>Functionele analyse</b>	<b>17</b>
3.1	Landschap, cultuurhistorie en archeologie	17
3.1.1	Het huidige landschap	17
3.1.2	Cultuurhistorie	19
3.1.3	Archeologie	20
3.2	Natuur	22
3.3	Water	23
3.4	Landbouw	27
3.4.1	Beschrijving bestaande situatie	27
3.4.2	Reconstructiebeleid	27
3.4.3	Ontwikkelingen	29
3.4.4	Functieverandering en nevenactiviteiten	30
3.5	Burgerwoningen	31
3.6	Overige functies	32
3.7	Infrastructuur	32
<b>4</b>	<b>Uitvoerbaarheidsaspecten</b>	<b>35</b>
4.1	Ammoniak en Natura-2000	36
4.2	Flora en fauna	36
4.3	Geur	42
4.4	Verkeer	42
4.5	Luchtkwaliteit (Fijn stof)	43
4.6	Bodem/ water	44
4.7	Geluid	45
4.8	Externe veiligheid	45
4.9	Conclusie planMER	46
<b>5</b>	<b>Gebiedsvisie</b>	<b>49</b>
5.1	Ruimtelijke visie LOG	49
5.2	Inrichtingsvisie gebied nieuw-vestiging	51
5.3	Beeldkwaliteitsplan	54

<b>6</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>57</b>
6.1	Inleiding	57
6.2	Opzet planregels	57
6.3	Bestemmingen	58
<b>7</b>	<b>Uitvoerbaarheid en proces</b>	<b>63</b>
7.1	Handhaving	63
7.2	Economische uitvoerbaarheid	63
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63



# Inleiding

## 1.1

### **Aanleiding**

Het gebied tussen Beemte en Vaassen is in het Reconstructieplan Veluwe aangewezen als landbouwontwikkelingsgebied, kortweg LOG. Het Reconstructieplan is in 2005 door de provincie Gelderland vastgesteld.

De ontwikkeling van een duurzame intensieve veehouderij staat in het LOG centraal. Het LOG is zo gekozen dat er ruimte is voor de ontwikkeling van grootschalige intensieve veehouderijen, waarbij nieuwvestiging, hervestiging en uitbreiding van en omschakeling naar intensieve veehouderij in beginsel is toegestaan. Overname van een intensieve veehouderij is altijd mogelijk. Nieuwvestiging van intensieve veehouderij is binnen het LOG alleen mogelijk als het volwaardige bedrijven betreft.

Het gebied ligt op grondgebied van de gemeenten Epe en Apeldoorn. Beide gemeenten vinden het belangrijk dat de aanpak zorgvuldig gebeurt. Daarom hebben zij samen met de provincie een **Gebiedsplan LOG Beemte-Vaassen** opgesteld. Hierin is onder andere bepaald dat acht bedrijven kunnen uitgroeien tot 3 ha. Het betreft hier zowel nieuwvestiging op 'maagdelijke' grond als hervestiging op bestaande woon- en bedrijfslocaties. Het gebiedsplan is in september 2009 door de gemeenteraden van Apeldoorn en Epe vastgesteld.

De vervolgstap is de vertaling van het gebiedsplan in een bestemmingsplan. De gemeente Apeldoorn en Epe hebben besloten dit te doen in de vorm van het voorliggende intergemeentelijk **bestemmingsplan LOG Beemte-Vaassen**. Toelichting en regels zijn daarbij éénduidig voor de beide gemeenten. Wel is er per gemeente een verbeelding opgesteld.

Gelet op de verplichtingen van de Wet milieubeheer (Wm) is er tegelijk met het bestemmingsplan ook een **plan-m.e.r.** (Milieueffectrapportage) opgesteld. Daarin staan de milieueffecten van het LOG op het plangebied zelf en de omgeving ervan.

De vergroting van de agrarische bedrijven in dit gebied kan grote landschappelijke gevolgen hebben. Daarom is in samenhang met het bestemmingsplan een **beeldkwaliteitsplan** opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan wordt samen met het bestemmingsplan door de gemeenteraden vastgesteld. Daarnaast wordt het als welstandsbeleid vastgesteld door de beide gemeenten, waardoor het tevens toetsingskader wordt voor de welstandscommissie c.q. de commissie ruimtelijke kwaliteit bij het beoordelen van bouw- en inrichtingsplannen.

Om de vertaalslag in het bestemmingsplan goed te laten verlopen is er voor gekozen om eerst een Nota van Uitgangspunten op te stellen. In de **Nota van Uitgangspunten** is de inrichtingsvisie voor het gebied nader beschreven en zijn de uitgangspunten vastgelegd voor de juridische opzet van het bestemmingsplan en voor het beeldkwaliteitsplan.

Het gebiedsplan en de Nota van Uitgangspunten zijn belangrijke bronnen voor dit bestemmingsplan. De toelichting van dit bestemmingsplan is grotendeels hierop gebaseerd en mede gebaseerd op het opgestelde planMER (Milieueffectrapportage).

## 1.2

### Plangebied

Het LOG ligt aan de oostzijde van de snelweg A50 (Apeldoorn-Zwolle) ter hoogte van Vaassen. Het noordelijke deel van het LOG ligt in de gemeente Epe. Het zuidelijke deel ligt in de gemeente Apeldoorn. In totaal is het gebied 420 ha groot. Op de kaart is de begrenzing van het LOG aangegeven.



### 1.3

#### **Geldende bestemmingsplannen**

Het bestemmingsplan zal de volgende plannen vervangen:

- Epe: bestemmingsplan 'Buitengebied Epe', vastgesteld 23 juni 2005. De agrarische gronden in het LOG alsmede enkele ontwikkelingsregelingen zijn echter buiten goedkeuring gebleven. Daarvoor is het bestemmingsplan Agrarisch gebied (1976) nog vigerend.
- Apeldoorn: bestemmingsplan Broekland-Woudhuis (1983).

### 1.4

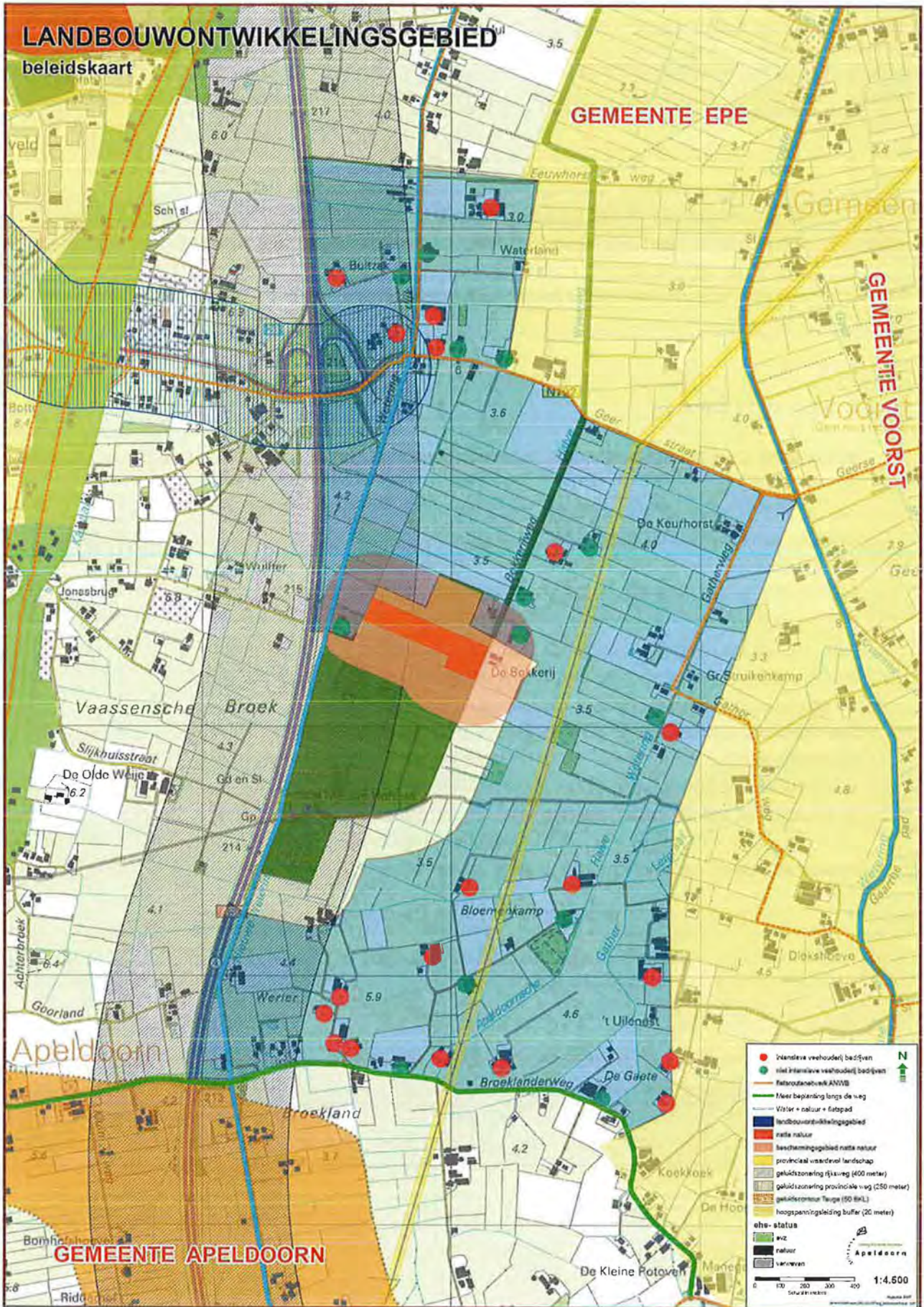
#### **Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het beleidskader van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeentes. Dit betreft onder meer de Nota Ruimte, het Streekplan en het Reconstructieplan. Tevens wordt het ruimtelijk relevante beleidskader op een kaart in beeld gebracht.

Per beleidsnota zijn de uitgangspunten voor het bestemmingsplan weergegeven. Tevens is een functionele analyse weergegeven in hoofdstuk 3. Hierin is informatie over natuur en ecologie, water, landschap, cultuurhistorie, archeologie, landbouw, verkeer, wonen en overige voorzieningen inzichtelijk gemaakt. Voor elk te onderscheiden thema is aangegeven welke afwegingen ten behoeve van het bestemmingsplan zijn gemaakt.

Overigens zijn voor elk thema de ontwikkelingsmogelijkheden benoemd. Flexibiliteitsbepalingen (ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden) zijn opgenomen in het bestemmingsplan om voornoemde ontwikkelingen in gang te zetten.

In hoofdstuk 4 zijn de onderzoeksgegevens op het gebied van milieu opgenomen. Vervolgens is de visie op het plangebied uitgewerkt in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 bevat de juridische beschrijving van het plan.



# G e f o r m u l e e r d b e l e i d

Relevante beleidsuitgangspunten uit de nota's van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeenten zijn samengevat op de nevenstaande beleidskaart. In dit hoofdstuk wordt nader op de integrale beleidsnota's ingegaan. Het sectoraal beleid komt zoveel mogelijk in hoofdstuk 3 'Functionele analyse' aan de orde.

## 2.1

### **Europees beleid en rijksbeleid**

#### **Nota Ruimte**

In de Nota Ruimte van het Rijk richt het beleid met betrekking tot het buitengebied zich op het behouden van de vitaliteit en de draagkracht van het buitengebied. Provincies stellen specifiek ruimtelijk beleid op in het kader van de Reconstructiewet Concentratiegebieden. Prioritaire rijksthema's binnen de reconstructie zijn onder meer duurzame landbouw, EHS en water.

Onderdelen van het plangebied zijn aangewezen als (rijks)ecologische hoofdstructuur. Voor beschermde natuurgebieden, zoals de EHS en Natuurbeschermingswetgebieden, geldt een streng 'nee-tenzij'-regime. Als bouwen in die gebieden van groot openbaar belang is en onvermijdelijk blijkt, komt er alleen toestemming als vervangende natuur wordt gerealiseerd of wordt in het uiterste geval een financiële compensatie geëist.

De Kleine Wetering langs de Bokkerijweg is aangewezen als ecologische verbindingzone. Een gebied ingesloten door het LOG en de A50 maakt onderdeel uit van de EHS-natuur.

#### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is de planologische bescherming van de gebieden die in de EHS liggen. De gebieden die vallen onder de EHS kennen een streng 'nee-tenzij'-regime.

## **2.2**

### **Provinciaal beleid**

Het plangebied is in het provinciale Streekplan 2005 aangewezen als concentratiegebied voor intensieve teelten. Deze aanwijzing komt overeen met de aanduiding als Landbouwontwikkelingsgebied in het Reconstructieplan Veluwe.

#### **Reconstructieplan**

In een landbouwontwikkelingsgebied ligt het primaat bij de landbouw. Een landbouwontwikkelingsgebied voorziet geheel of gedeeltelijk in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij.

Intensieve veehouderij wordt als volgt gedefinieerd in het Reconstructieplan. Een intensieve veehouderij is een 'agrarisch bedrijf' of deel van een agrarisch bedrijf, waar tenminste 250 m<sup>2</sup> aan bedrijfsvloeroppervlakte aanwezig is, dat gebruikt wordt als veehouderij volgens de Wm voor het houden van vee, pluimvee en nertsen, waarbij dit houden van vee geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in gebouwen.

In de paragraaf Landbouw (hoofdstuk 3.4) worden de consequenties die voortkomen uit het Reconstructieplan besproken.

#### **Streekplan**

Naast de aanwijzing als landbouwontwikkelingsgebied is het volgende beleid uit het Streekplan relevant.

#### **Ecologische Hoofdstructuur**

Binnen de EHS geldt dat ingrepen die wezenlijke kenmerken van het gebied kunnen aantasten, niet zijn toegestaan, tenzij er geen reële alternatieven zijn en sprake is van redenen van groot openbaar belang. Er dienen dan wel compenserende maatregelen te worden genomen.

#### **Nationaal landschap**

Op 3 juli 2007 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland (GS) de Streekplanuitwerking Waardevol Landschap definitief vastgesteld. Het LOG maakt in het streekplan onderdeel uit van het rode raamwerk; er is sprake van een min of meer stedelijke opgave en het LOG is daarom niet in het Nationaal Landschap opgenomen.

#### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

- geen aantasting van wezenlijke waarden/kenmerken van de EHS bij wijzigingen, tenzij geen reëel alternatief en redenen van groot openbaar belang;
- toepassing reconstructiezonering met betrekking tot de intensieve veehouderij.

## 2.3

### **Gemeentelijk beleid**

#### Nota I-cultuur (Apeldoorn)

Apeldoorn wil meer dan 'behoud door conserveren' en richt zich daarom op 'behoud door ontwikkeling'. Cultuurhistorie dient als inspiratiebron voor bijvoorbeeld de reconstructie van een historische laan, het realiseren van een nieuw dorpsplein, het inrichten van een voormalig kazerneterrein, of de woningbouw in één van de stadswijken. Onderdeel van deze nota zijn de archeologische beleidskaart (opgenomen in de paragraaf Archeologie) en de cultuurhistorische beleidskaart (opgenomen in de paragraaf Cultuurhistorie).

#### Cultuurhistorisch Beleidskader 'Epe, historisch centrum van de Veluwe' (Epe)

Het beleidskader beschrijft hoe de gemeente Epe de komende jaren wil omgaan met het cultuurhistorisch erfgoed. Cultuurhistorie in brede zin, behouden, beschermen, ontwikkelen en beleefbaar maken door beleidsmatige verankering binnen de gemeentelijke organisatie zijn daarbij de belangrijkste uitgangspunten. Het beleidskader gaat in op de wettelijk verplichtingen en de ambities voor de komende jaren. Om de beleiduitgangspunten concreter te maken is een uitvoeringparagraaf opgenomen met voorbeelden van projecten voor de komende vijf jaar. Met het cultuurhistorisch beleidskader bepaalt gemeente Epe de richting voor de komende jaren.





# Functionele analyse

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de functies, de waarden en de belangen die in het plangebied aanwezig zijn. Het gaat om de functies landschap en cultuurhistorie, natuur, water, landbouw, wonen, overige functies en infrastructuur. Niet alleen is de huidige situatie beschreven, ook is aangegeven wat de belangrijkste ontwikkelingen van bepaalde functies zijn en welke perspectieven er voor deze functies in het plangebied aanwezig zijn. Voor elk thema zijn de uitgangspunten voor verwerking in het bestemmingsplan Landbouwwontwikkelingsgebied afzonderlijk beschreven.

## 3.1

### **Landschap, cultuurhistorie en archeologie**

Het landschap is het resultaat van een voortdurende wisselwerking tussen de ondergrond, de waterhuishouding, flora en fauna en menselijke ingrepen in de loop der eeuwen. De ondergrond was in eerste instantie bepalend voor de opbouw van het landschap. Later drukte de mens steeds meer zijn stempel op het landschap.

De beschrijving en de analyse in deze paragraaf is als volgt onderverdeeld:

- het landschap;
- cultuurhistorie;
- archeologie.

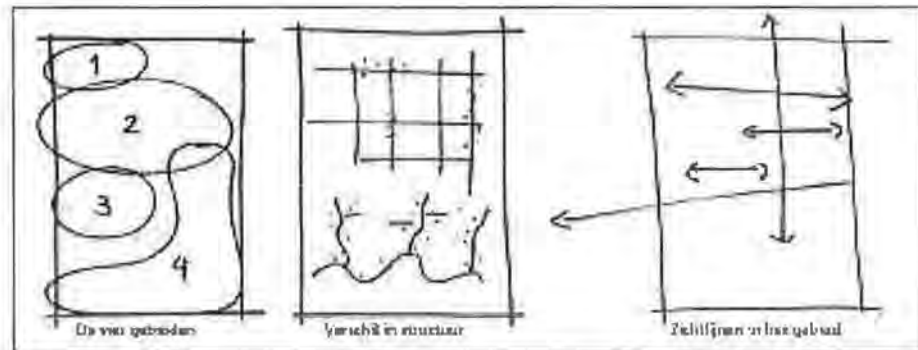
#### 3.1.1

##### **Het huidige landschap<sup>1</sup>**

Het LOG ligt geomorfologisch gezien tussen het Veluwemassief en de IJsselvallei in. Door deze ligging is een aantal karakteristieke landschapsverschillen aanwezig. Ten westen van het LOG zijn lage zandheuvelds en -ruggen aanwezig, zichtbaar door glooiingen in het landschap. Ten oosten van het LOG zijn afzettingen van de IJssel te vinden. Het grootste deel van het LOG bestaat uit sneeuwmeltwaterafzettingen, oftewel relatieve vlakke gronden tussen Veluwe en IJsselvallei. Centraal in het LOG ligt een ontgonnen veenvlakte die zich in het ruimtelijk beeld niet erg onderscheidt van de overige open gronden.

---

<sup>1</sup> Informatiebundel schetsschuit LOG (2007)



Het LOG kan landschappelijk gezien in vier delen worden onderverdeeld.

1. Het noordelijke puntje van het gebied kenmerkt zich doordat het eigenlijk 'los' ligt van de overige delen van het LOG. Er is veel bebouwing en een rationele verkaveling.
2. Het noordelijke deel tot aan de Geerstraat kenmerkt zich door de openheid en de rechtlijnige verkaveling ontstaan door de veenontginningen. De bebouwing bevindt zich op de hogere delen langs de Gatherweg en aan het zuidpuntje van de Bokkerijweg.
3. Het middengebied ligt deels buiten de grenzen van het LOG, maar speelt een belangrijke rol doordat het middenin het LOG ligt. Het gebied bestaat uit een ontgonnen veenvlakte en is daardoor erg laag en nat. Mede hierdoor is het middengebied minder geschikt voor landbouwkundig gebruik. In het gebied liggen enkele kleine (natte) bosjes.
4. De zuidkant kenmerkt zich door het kleinschalige landschap met mozaïekpatroon, een open es, een natte komvlakte, oude boerderijen en kronkelende wegen.

#### Opvallende elementen

In het landschap is een aantal elementen duidelijk zichtbaar en aanwezig in het landschap. De hoogspanningskabels met bijbehorende masten zijn duidelijk aanwezig. Daarnaast is de snelweg A50, Apeldoorn - Zwolle, duidelijk aanwezig. De weg is grotendeels onbeplant, zodat er wel visuele relaties zijn tussen de oost- en westzijde van de weg.

#### Open landschap, lanen en bossen

Wat opvalt in het landschap zijn de beplantingen. Het centrale deel van het LOG is grotendeels een open landschap. Behalve wanneer maïsgewassen boven ooghoogte uitsteken. De massa in het LOG wordt gevormd door onder meer laanbeplanting en kleine (broek)bossen. Op de meeste erven, is naast de boerderij en schuren, erfbeplanting aanwezig. De kleine bossen en erven vormen de meeste massa in het landschap.

#### Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- ter bescherming van het reliëf in het plangebied wordt een aanlegvergunning opgenomen voor ophogen en afgraven van gronden;
- behoud van open doorzichten in het gebied.

### 3.1.2

#### **Cultuurhistorie<sup>2</sup>**

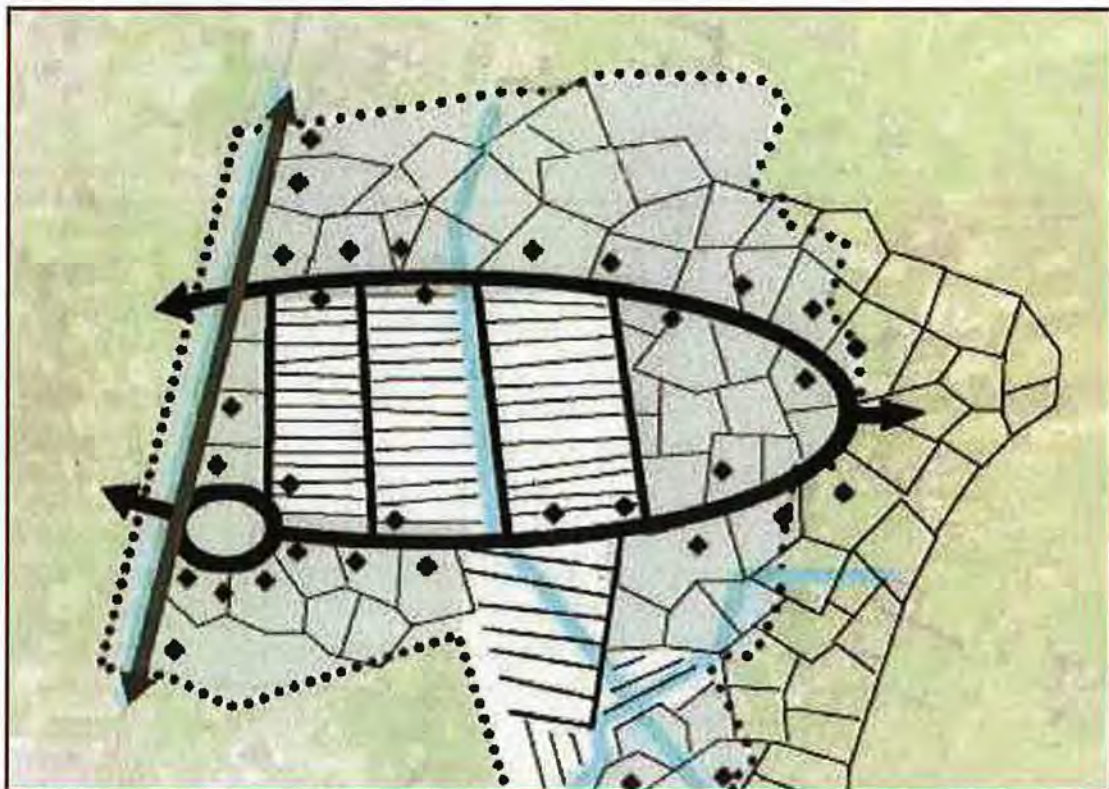
Behoud, herkenbaarheid of versterking van de volgende aspecten is vanuit cultuurhistorisch perspectief van essentieel belang voor de identiteit van het buitengebied Beemte Broekland.

##### Ruimtelijke structuur

- de historische hoofdstructuur: Broeklanderweg - Beemterweg - Oude Beemterweg - Weg langs Apeldoorns kanaal, waarlangs een onregelmatige verkaveling;
- de historische substructuur: parallelle rechte wegen tussen Broeklanderweg - Beemterweg, waaraan een regelmatige verkaveling ligt.

##### Openbare ruimte en inrichting

- restanten van enken en kleinschalige landschapselementen op de hogere gronden;
- op de lager gelegen gronden een meer ruim opgezette 'open' agrarische inrichting met restanten van beplantingselementen langs graslandpercelen aan weerszijden haaks op de Nieuwe Wetering, tussen Verbindingskanaal en Beemterweg.



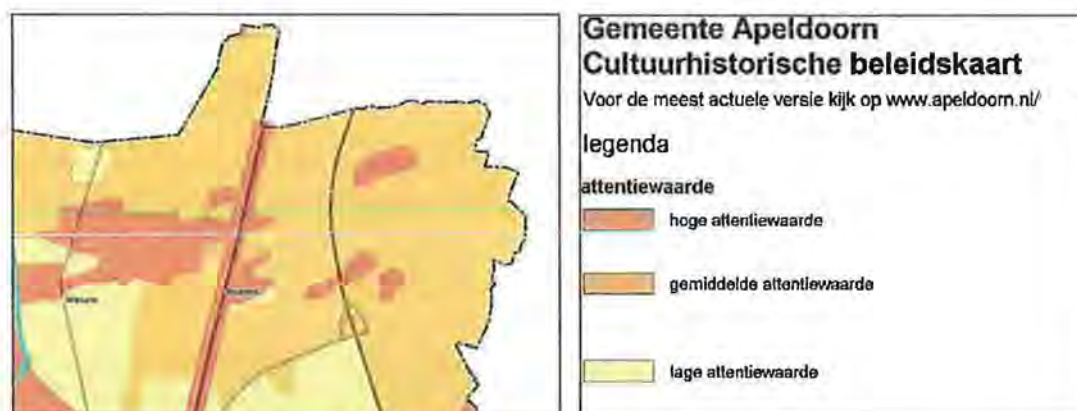
ruimtelijke structuren Beemte, (gemeente Apeldoorn)

(Bron: gem. Apeldoorn)

<sup>2</sup> STOA, Cultuurhistorische analyse Apeldoorn noord-oost, 16 augustus 2007

In het plangebied komt een tweetal (gemeentelijke) monumenten voor. Dit zijn de Bokkerijweg 11 en Broeklanderweg 21 en betreffen respectievelijk een boerderij en een schuurberg.

Op basis van de Cultuurhistorische beleidskaart (Nota I-cultuur, gemeente Apeldoorn) geldt in delen van het plangebied een hoge attentiewaarde. Hier is bij ruimtelijke ontwikkelingen cultuurhistorisch onderzoek verplicht. Centraal staat het streven naar behoud, herstel en versterking van cultuurhistorische waarden. Voor het overgrote deel van het plangebied geldt een gemiddelde attentiewaarde. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is cultuurhistorisch bureauonderzoek verplicht. Afhankelijk van de resultaten kan volledig onderzoek worden verplicht. Centraal staat het streven naar behoud, herstel en versterking van cultuurhistorische waarden.



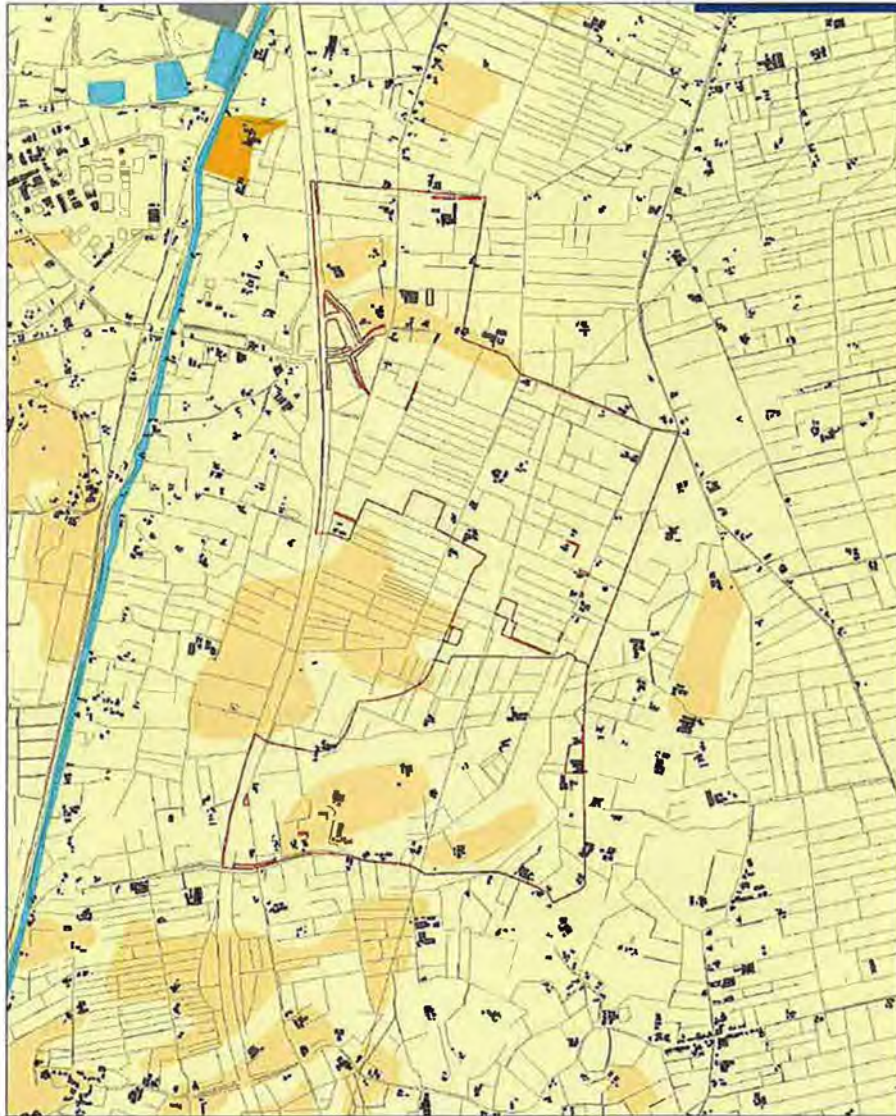
#### Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- behoud cultuurhistorische waarden, lanenstructuur en verkaveling. Voor ingrepen die deze specifieke waarden aantasten is een aanlegvergunning nodig;
- onder de SVBP2008 kunnen monumenten niet meer worden opgenomen op de verbeelding. Eventueel kunnen ze op een toelichtend kaartje worden opgenomen.

#### 3.1.3

#### **Archeologie**

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de onbekende waarden heeft de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld. Voor de bekende waarden is de Archeologische Monumentenkaart (AMK) opgesteld.



Overigens heeft de gemeente Apeldoorn de beleidskaart 'Archeologie' vastgesteld. Op deze kaart zijn de verwachtingswaarden weergegeven, evenals gegevens over bijvoorbeeld aanwezigheid van essen. Afhankelijk van de afzonderlijke trefkansen is bepaald welk beleid van toepassing is bij bodemgrenpen.



Uitsnede archeologische beleidskaart, gemeente Apeldoorn

Wettelijk beschermde archeologische monumenten (op grond van de Monumentenwet 1988) komen in het plangebied niet voor. Dit zijn terreinen van zeer hoge archeologische waarde.

Terreinen met te beschermen archeologische waarden dienen in het bestemmingsplan te worden gekoppeld aan een beschermingsregeling die erin voorziet dat de waarden in acht worden genomen.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan

- bescherming van de archeologische waarden in de planregels (dubbelbestemming Waarde-archeologie).

### 3.2

#### **Natuur<sup>3</sup>**

##### Huidige situatie

Het gebied zelf kent geen grote actuele natuurwaarden. De vegetatiekartering laat volgens de Atlas Groen Gelderland lage en middelhoge natuurwaarden zien. In het gebied worden enige rode lijstsoorten aangetroffen, vooral in de lage delen. Dezelfde atlas geeft aan dat in het noordelijk deel van het LOG de dichtheden aan grutto's laag zijn. Het gebied wordt aangeduid als een redelijk weidevogelgebied. Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat het gebied voor de meeste soortgroepen niet of slecht bezocht is. Alleen de soortgroepen broedende watervogels zijn goed onderzocht. Van deze soortgroepen zijn enkele zwaar beschermde soorten aanwezig in de betreffende km-hokken (dus niet per se binnen het plangebied). De aanwezige bosjes in het gebied zijn niet aangemerkt als verzuringgevoelig.

##### Gebiedsbescherming

Tussen het LOG en de A50 is ruim 10 ha aangewezen als nieuwe natuur (EHS). Dit gedeelte valt buiten het plangebied. In het noordelijke deel van deze nieuwe natuur wordt de ontwikkeling van bloemrijk grasland nagestreefd. Dit

<sup>3</sup> Bron: gebiedsplan LOG Beemte-Vaassen (juli 2009); paragraaf wordt nog aangevuld met het nadere onderzoek flora en fauna dat nog wordt uitgevoerd.

deel van circa 8 ha is in bezit van Staatsbosbeheer. Het zuidelijke deel van het nieuwe natuurgebied van circa 2 ha heeft als natuurdoel: broekbos. Langs de Kleine Wetering is een zone aangewezen als zoekgebied nieuwe natuur. De aangewezen nieuwe natuur wordt niet als verzuringgevoelig aan gemerkt in het kader van de WAV (Wet ammoniak en veehouderij). Er liggen in de directe omgeving van het LOG geen EHS-gebieden, welke een beperking voor het LOG opleveren.

De nabijheid van het LOG bevinden zich de Natura 2000-gebieden Veluwe en Uiterwaarden IJssel. Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat de uitbreiding van veehouderijbedrijven significant negatieve effecten heeft op deze Natura 2000-gebieden. In het kader van het planMER is er daarom een zogenaamde passende beoordeling te worden uitgevoerd. Deze passende beoordeling geeft inzicht in de mogelijke gevolgen voor de Natura 2000-gebieden en in hoeverre kritische depositiewaarden van stikstof worden overschreden. Zie hoofdstuk 4.

#### Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- Bij de ontwikkeling van het LOG behoeft geen rekening te worden gehouden met actuele natuurwaarden of de EHS.
- Nieuwvestiging of vergroting van agrarische bedrijven dient getoetst te worden aan de soortbescherming conform de Flora- en faunawet.
- In het kader van het planMER worden de gevolgen voor de Natura 2000-gebieden nader beoordeeld.

### 3.3

#### **Water<sup>4</sup>**

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder meer aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer in de 21<sup>e</sup> eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal. Ook in stedelijke uitbreidingen dient daarom het overtollige hemelwater beter te worden vastgehouden. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, per 1 juli 2008 verankerd in art. 3.1.6 lid 1 sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

---

<sup>4</sup> Bron: Gebiedsplan LOG Beemte-Vaassen (juli 2009)

De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerder(s) en geldt onder andere voor het vaststellen van een bestemmingsplan, of een wijzigings- en uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a en b Wro. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op even belangrijke wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

### **Watersysteem**

Het landbouwontwikkelingsgebied watert via een intensief slotenstelsel af op een drietal weteringen, de Nieuwe Wetering, de Kleine Wetering en de Grote Wetering. De weteringen wateren in noordelijke richting af en lozen hun water op de IJssel. In het gebied treedt kwelwater vanuit de Veluwe uit. Dit blijkt uit de vele ijzerhoudende sloten, vooral in het westelijk deel en in een strook van oost naar west door het gebied. De gemiddelde variatie in grondwaterstanden wordt aangeduid met zogenaamde grondwatertrappen. De grondwatertrappen in het gebied variëren van zeer natte Gt II's tot droge Gt VII's. De natte gronden zijn veelal weinig van karakter. Een Gemiddeld Hoogste Grondwaterstanden ondieper dan 40 cm-mv is slecht geschikt voor bebouwing. Optimaal is een GHG groter dan 70 cm-mv.

De Nieuwe Wetering is aangewezen als Waterlichaam (Kader Richtlijn Water). In het Stroomgebied uitwerkingsplan Noordelijke IJsselvallei (SUP) is aangegeven wat dit betekent: 50% van de oever wordt heringericht met een 5-10 m brede plas-draszone, met per 1 km watergang een stapsteen van 1 ha. In het SUP Noordelijke IJsselvallei is tevens aangegeven dat de Nieuwe Wetering wordt gebaggerd. De Kleine Wetering is in het provinciale beleid aangewezen als ecologische verbindingzone model 'winde'. Volgens het SUP krijgt dit invulling door 25% van de oever herin te richten als plas-draszone met om de maximaal 3 km watergang een stapsteen van 1-2 ha.

### **Eisen Waterschap**

Het waterschap stelt eisen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bij de vestiging van nieuwe bedrijven moet hiermee in het ontwerp rekening worden gehouden. Deze zijn hiernaast beknopt weergegeven.

1. De afvoer mag niet toenemen als gevolg van de ruimtelijke ingreep.
2. Inundatie vanuit oppervlaktewater niet vaker dan de werknorm.
3. Kwantiteitstrits 'Vasthouden - bergen - afvoeren'.
4. Kwaliteitstrits 'schoon houden - scheiden - schoon maken'.
5. (Geo)hydrologische situatie.

In het kader van het planMER is onderzoek gedaan naar de geschikte locaties voor nieuwvestiging in relatie tot bodem en waterhuishoudkundige aspecten, zie hiervoor paragraaf 4.6.



#### Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- Ecologische verbindingzone en extensief recreatief gebruik in, op en aan het water mogelijk maken.
- De weteringen als zodanig vastleggen in het bestemmingsplan.
- Het plan zal voorts een regeling bevatten teneinde flexibel medewerking te kunnen verlenen aan de herinrichting van de ecologische verbindingzones en het gebiedseigen water beter vast te houden, met behoud van de rechtszekerheid van de grondeigenaren.
- Bij vergroting van het verharde oppervlakte, zoals bij de nieuwvestiging en vergroting van agrarische bedrijven, dient te worden voorzien in voldoende waterberging ter compensatie.



Inventarisatie plangebied

### 3.4

## Landbouw

### 3.4.1

#### Beschrijving bestaande situatie<sup>5</sup>

Boerderijen en bebouwing is voornamelijk te vinden op de hoger gelegen gebieden van het LOG. De bedrijven zijn over het algemeen op de essen en dekzandruggen gebouwd. De lager gelegen delen zijn in gebruik voor melkveehouderij. Deze liggen met name in het middengedeelte rond de Bokkerijweg.

Bedrijven langs de Broeklanderweg en de Gartherweg zijn klein. Er is slechts een van de elf bedrijven groter dan 50 nge. Langs de Broeklanderweg zijn ook veel burgerwoningen aanwezig. Ook langs de Bokkerijweg is een groot deel van de agrarische bedrijven kleiner dan 50 nge. De grotere bedrijven in het noordelijk deel van het LOG bevinden zich allen ten noorden van de Geerstraat, langs de Weteringdijk. Hier bevinden zich twee grotere gespecialiseerde varkens- en pluimveehouderij bedrijven.

Overeenkomstig de bestanden van de gemeentelijke milieuvergunningen zijn er in het LOG 14 bestaande intensieve veehouderijen, waarvan 5 in Epe en 9 in Apeldoorn. Daarnaast zijn er ook 14 overige agrarische bedrijven, zoals melkveehouderijen en paardenfokkerijen (3 in Apeldoorn en 11 in Epe).

Overigens kan de situatie, zoals vergund in de milieuvergunning natuurlijk afwijken van de bestaande situatie.

### 3.4.2

#### Reconstructiebeleid

Het LOG Beemte Vaassen is het enige LOG binnen het Reconstructieplan Veluwe en daarmee regionaal van groot belang. Voor het welslagen van de reconstructie is een succesvolle verplaatsing van intensieve veehouderijbedrijven uit de extensiveringszone naar het LOG essentieel. De toename van intensieve veehouderij in het LOG betekent onder meer het ontzien van kwetsbare natuur en het oplossen van geurhinder elders in de regio. In het reconstructieplan zijn de volgende uitgangspunten van belang voor het bestemmingsplan.

- de begrenzing van het LOG overeenkomstig het Reconstructieplan Veluwe overnemen in het bestemmingsplan;
- voor bedrijven die deels in het LOG liggen geldt het beleid voor die zone;
- ontwikkeling van een duurzame intensieve veehouderij staat in het LOG centraal;

---

<sup>5</sup> Bron: Informatiebundel schetsschuit LOG (2007)

- ruimte bieden voor grootschalige intensieve veehouderij, waarbij nieuwvestiging, hervestiging en uitbreiding van en omschakeling naar intensieve veehouderij in beginsel is toegestaan;
- het clusteren van bedrijven is mogelijk omdat deze samenwerking schaalvoordelen biedt;
- overname van een intensieve veehouderij is altijd mogelijk;
- nieuwvestiging binnen een LOG is alleen mogelijk als het een volwaardig bedrijf betreft;
- hervestiging van bedrijven, die van elders verplaatst (moeten) worden, vindt bij voorkeur in dit LOG plaats;
- binnen het LOG is het wenselijk dat individuele bedrijven worden samengevoegd in verband met schaalvoordelen;
- bouwblokken kunnen uitgroeien tot 1,5 ha, een groter bouwblok is mogelijk;
- de maat van het bouwblok wordt bepaald door de feitelijk, ruimtelijke en milieutechnische situatie ter plaatse;
- voor het toekennen van een groter bouwblok dan 1,5 ha geldt dat er voldoende ruimte gereserveerd moet worden voor een goede landschappelijke inpassing van zowel bestaande als de nieuw op te richten bebouwing;
- voor grondgebonden bedrijven zonder intensieve veehouderij tak, stelt het reconstructieplan geen beperkingen aan de omvang van het bouwblok. Hiervoor geldt het vigerende ruimtelijke en milieubeleid;
- oprichten van windmolens, anders dan bij individueel bedrijven, is mogelijk als blijkt dat de locatie geen strijdigheden opwerpt met de doelstellingen van het gebied. Molens bij individuele bedrijven blijven ter toetsing aan het vigerende beleid;
- ruimtelijke randvoorwaarden die uit het geldende streekplan zijn gesteld aan de landbouw, alsmede de beperkingen uit het generieke milieubeleid en andere wet- en regelgeving binnen het LOG blijven onverkort van toepassing op de ontwikkeling van de intensieve veehouderij;
- voorkom ontwikkelingen in het LOG voor niet-agrarische functies die een belemmering kunnen vormen voor de landbouw in het algemeen en de intensieve veehouderij in het bijzonder. Het stichten van nieuwe woningbouwlocaties, bedrijfsterreinen, verblijfsrecreatieterreinen e.d. zijn daarom uitgesloten;
- uitbreiding van niet-agrarische functies, eventueel mogelijk via wijzigingsplannen, kan doorgaan mits de uitbreiding de intensieve veehouderij niet nadelig beïnvloedt.

### 3.4.3

#### **Ontwikkelingen<sup>6</sup>**

Binnen de intensieve veehouderij is een aantal ontwikkelingen gaande die specifiek gelden voor de LOG's. In een LOG hebben agrarische ondernemers de mogelijkheid om zich te her- of nieuw te vestigen en om uit te breiden op huidige locaties binnen het LOG. Deze uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging moet wel passen binnen de grenzen en randvoorwaarden van de gemeente en provincie (met name de Milieuwetgeving en reconstructieplan). De provincie Gelderland heeft als streven dat van alle nieuwkomers in een LOG 50% gebruikmaakt van een bestaande locatie (dus hervestiging op een bestaande locatie). Globaal gezien kan onderscheid worden gemaakt in drie soorten ontwikkelingen binnen het LOG:

1. Nieuw- of hervestiging van intensieve veehouderijbedrijven die gebruikmaken van de regeling Verplaatsing Intensieve Veehouderij Gelderland (VIV-regeling);
2. Nieuw- en of hervestiging van intensieve veehouderijbedrijven die geen gebruikmaken van de VIV-regeling;
3. Uitbreiding van bestaande bedrijven in het LOG.

#### **Verplaatsers die gebruikmaken van de VIV-regeling Gelderland**

Voor het realiseren van de reconstructieplannen in Gelderland heeft de provincie een subsidieregeling vastgesteld die het mogelijk maakt intensieve veehouderijen in extensiveringgebieden (uit reconstructieplannen) te verplaatsen naar Landbouwontwikkelingsgebieden.

Momenteel zijn er vier intensieve veehouderijen voornemens naar het LOG Beemte-Vaassen te verplaatsen.

#### **Verplaatsers buiten de VIV-regeling**

Specifiek voor het LOG zijn er ook verplaatsers die geen gebruikmaken van de VIV-regeling. Dit zijn intensieve veehouderijen die zich momenteel bevinden in een verwevingsgebied (en daarom niet mee mogen doen met VIV-regeling), maar wel in de knel zijn geraakt op hun huidige locatie. Er wordt verwacht dat de komende tien jaar ongeveer 15 à 30 intensieve veehouderijen buiten de VIV-regeling om een verzoek indienen tot inplaatsing in een LOG in Gelderland.

Op het moment is één inplaatser bezig in het LOG Beemte-Vaassen buiten de VIV-regeling om.

---

<sup>6</sup> (BRON: Verplaatsing Intensieve Veehouderijen Gelderland (VIV Gelderland) versie 21 juni 2005. Bron: Statennotitie Gelderland, 10 juli 2007)

#### 3.4.4

##### **Functieverandering en nevenactiviteiten**

Beleidskader functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen (Apeldoorn)

De Regio Stedendriehoek heeft het Beleidskader functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen opgesteld. Het is vastgesteld door de vijf gemeenteraden op 21 en 24 april 2008. Op 1 juli 2008 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland grotendeels ingestemd met dit beleidskader. Met het besluit van Gedeputeerde Staten treedt dit beleidskader in de plaats van het generieke streekplanbeleid voor functieverandering. Gedeputeerde Staten geven aan dat de gemeenten hun bestemmingsplannen buitengebied dienen aan te passen aan dit beleidskader of afzonderlijke bestemmingsplannen dienen op te stellen voor de verschillende plannen tot functieverandering.

De landbouwontwikkelingsgebieden zijn op basis van de reconstructieplannen primair bedoeld voor ontwikkeling van de intensieve veehouderij. Versterken van de woonfunctie in de landbouwontwikkelingsgebieden is belemmerend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij. Wel is het mogelijk om te slopen oppervlaktetalen op meerdere erven op te tellen (te clusteren) ten behoeve van het bouwen van een woning of woningen op één erf waar wel functieverandering naar wonen mogelijk is.

##### **Streekplanuitwerking Functieverandering (Epe)**

De regio Noord-Veluwe heeft de streekplanuitwerking Functieverandering opgesteld. Doelstelling van deze streekplanuitwerking is om via hergebruik en/of functieverandering van vrijgekomen of vrij te komen agrarische bedrijfsgebouwen de leefbaarheid in het landelijk gebied te verhogen. Er wordt een onderscheid gemaakt in functieverandering naar wonen en naar werken.

Het Landbouwontwikkelingsgebied nabij Vaassen is hierin opgenomen. Gemeenten kunnen ervoor kiezen de gebieden nader te begrenzen (voor wat betreft de grondgebonden veehouderij) en hiervoor specifiek beleid te ontwikkelen. Doordat deze gebieden primair agrarisch zijn, kunnen gemeenten ervoor kiezen hier zeer terughoudend met functieverandering om te gaan (of dit uit te sluiten). In deze streekplanuitwerking is voor deze gebieden echter geen specifiek beleid opgenomen.

##### **Kleinschalige nevenactiviteiten**

Het streekplan biedt gemeenten de mogelijkheid kleinschalige nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven in bestemmingsplannen te regelen. De nevenactiviteit mag maximaal 25% van het bebouwd oppervlak tot een maximum van 350 m<sup>2</sup> van de bedrijfsgebouwen omvatten. Voorts dient de nevenfunctie qua oppervlak ondergeschikt te blijven aan de hoofdfunctie.

#### Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- op de locaties waar de ontwikkeling van intensieve veehouderij plaatsvindt, dient in verband met het tegengaan van verspreiding van dierziekten voldoende afstand tussen de bouwblokken te worden aangehouden. Voor specialistische bedrijven die aan de SPF norm moeten voldoen is een afstand van 300-400 m nodig. Bij de ontwikkeling van dit LOG wordt uitgegaan van een minimale afstand van 100 m tussen de afzonderlijke bouwblokken;
- op basis van de Wet Geurhinder en Veehouderij dient een afstand van 25 m tussen de bouwblokken en 50 m tussen het emissiepunt en de naastgelegen bedrijfswoning (van naastgelegen bedrijf) te worden aangehouden;
- alle agrarische bedrijfsbestemmingen in het gebied zijn in principe beschikbaar voor hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderijbedrijven. Ruimtelijke ordening is hierbij niet de beperkende factor, maar milieu;
- bij hervestiging op een bestaande locatie kan het ook gaan om een bestaande woonlocatie (burgerwoning) die wordt omgezet in dienstwoning en waaraan een agrarisch bouwblok wordt toegevoegd (conform Staten Notitie d.d. 10 juli 2007);
- het lijkt niet bezwaarlijk om nevenactiviteiten toe te staan bij de agrarische bedrijven in het LOG;
- functieverandering naar wonen of niet-agrarische bedrijvigheid wordt niet toegestaan in het LOG.

### 3.5

#### **Burgerwoningen**

Verspreid in het plangebied komen burgerwoningen voor. Het gaat om circa 40 woningen. Bijna de helft had in het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming. De meeste woonbebouwing concentreert zich langs de Broeklanderweg. Voor het overige komt de bebouwing verspreid in het plangebied voor. De aanwezigheid van deze burgerwoningen heeft een grote invloed op de beschikbare milieuruimte voor uitbreiding van intensieve veehouderijen. Langs de Gatherweg en langs de Broeklanderweg is daardoor de uitbreidingsruimte beperkt.

De woningen worden gekenmerkt door een in het algemeen lage gootlijn, dat wil zeggen één bouwlaag met kap en komen voor in voornamelijk vrijstaande woningen. Naast de gebruikelijke burgerwoningen wordt gewoond in voormalige boerderijen, voormalige schuren en dergelijke.

Met de beëindiging van agrarische bedrijven hebben ook veel voormalige dienstwoningen een woonfunctie gekregen. De toename van de mobiliteit en de behoefte aan rust en ruimte maken deze vrijkomende (dienst)woningen tot gewilde objecten.

De maatvoering van de burgerwoningen is eveneens zeer divers. De bebouwing varieert van kleinschalige woningen tot en met forse boerderijen.

De algemene beleidslijn is dat in beginsel nieuwbouw ten behoeve van het wonen in het plangebied wordt geweerd, teneinde te voorkomen dat meer woningen in het plangebied worden gebouwd die geen functionele binding met het landelijk gebied hebben. Het gemeentelijke, regionale en provinciale beleid richt zich op bundeling van stedelijke functies, waaronder wonen, in de kernen en op beperking van de mobiliteit en de aantasting van het landelijk gebied.

#### Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- bestaande woningen worden als zondanig bestemd;
- de bouw van nieuwe burgerwoningen wordt niet toegestaan, ook niet in het kader van functieverandering;
- het splitsen van een woning in twee zelfstandige woonruimten is onder voorwaarden mogelijk (overeenkomstig de regeling in het geldende bestemmingsplan van Epe en de standaard regels voor het landelijk gebied Apeldoorn);
- het plan zal onder voorwaarden een regeling bevatten voor het bieden van mogelijkheden voor kleinschalige aan huis verbonden activiteiten (standaard regels voor het landelijk gebied Apeldoorn).

### 3.6

#### **Overige functies**

Aan de Geerstraat 14 bevindt zich een basisschool. Deze blijft binnen het LOG gehandhaafd en krijgt een passende bestemming.

### 3.7

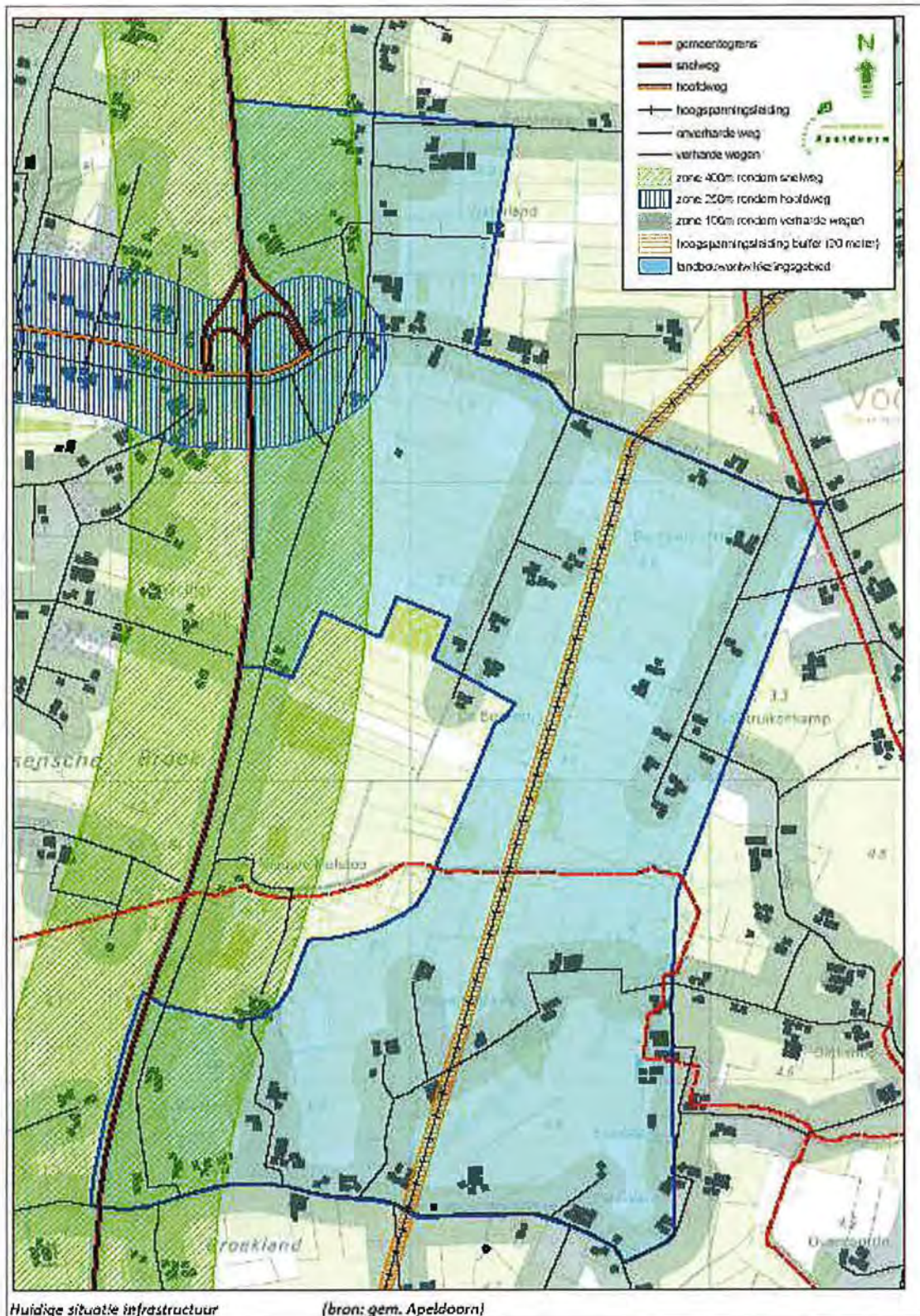
#### **Infrastructuur <sup>7</sup>**

De westgrens van het LOG wordt bepaald door de snelweg A 50 waarvan een van de afslagen in het gebied ligt. De afslag komt uit op de enige N-weg in het gebied, de Geerstraat (N972). Via deze afslag en de Geerstraat komt het grootste deel van het (landbouw)verkeer het gebied in. De andere manieren om het gebied te bereiken zijn via de lange route door Voorst over smalle wegen of over de Broeklanderweg, ook via smalle wegen en vormen geen goed alternatief. De overige wegen in het gebied zijn erg smal en soms zelfs nog onverhard. In het Epese deel zijn de wegen recht en veelal doodlopend. In het Apeldoornse deel zijn de wegen doorgaand maar met veel bochten.

---

<sup>7</sup> Gebiedsplan LOG Beemte-Vaassen (juli 2009)





De smalle, kronkelige en doodlopende wegen zijn ook van invloed op de verkeersveiligheid in het gebied en de bereikbaarheid van het gebied voor fietsers. Zeker gezien het feit dat in de noordelijke punt van het LOG een lagere school ligt. Vanuit het gehele LOG en daarbuiten komen fietsers naar deze

school. Bij de ontwikkeling van het LOG is het wenselijk om met de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid van het gebied voor fietsers rekening te houden.

Dwars door het gebied van zuid naar noord loopt een hoogspanningsleiding. Binnen een zone van 2x71 m aan weerszijde van een hoogspanningsleiding mogen geen nieuwe gevoelige bestemmingen (lees woningen, scholen et cetera) worden opgericht. Stallen en andere bedrijfsgebouwen kunnen wel. Hiervoor is de zakelijk rechtstrook van 2x22,5 aan weerszijde van de leiding relevant, daarbinnen mogen in principe geen gebouwen worden opgericht.

#### Uitgangspunt voor het bestemmingsplan

- Er dient rekening te worden gehouden met de zonering van de hoogspanningsleiding.
- De bestaande wegen worden als zodanig bestemd.

# Uitvoerbaarheids- aspecten

Voor de nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in het LOG is voorliggende herziening van de bestemmingsplannen buitengebied van beide gemeenten nodig. Omdat er sprake is van een besluit (het intergemeentelijke bestemmingsplan) dat het kader vormt voor toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten én omdat er een passende beoordeling ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 aan de orde is, is er voor dit gebied een planMER (milieueffectrapport voor plannen) opgesteld. Dit is verplicht op grond van de Wm. Middels het uitgevoerde planMER<sup>8</sup> zijn de (milieu)gevolgen vanuit het LOG in een vroegtijdig stadium inzichtelijk gemaakt.

Naar aanleiding van het vastgestelde gebiedsplan, de bestuurlijke keuze voor het aantal nieuw- en hervestigingen inclusief de verdeling ervan binnen het LOG en de ambtelijke behandeling die is uitgekristalliseerd in de Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan zijn er voor het planMER nog drie relevante varianten gedefinieerd voor inrichting van het LOG Beemte-Vaassen met nieuw en her te vestigen intensieve veehouderijen.

- a Geconcentreerd langs de Bokkerijweg;
- b Geconcentreerd langs de Weteringdijk;
- c Deels langs Bokkerijweg, deels langs Weteringdijk.

Uitgangspunt is dat het aantal in te plaatsen intensieve veehouderijbedrijven is vastgelegd op 8. Dit betreft nieuwvestigingen (op een nieuwe locatie waar nu nog geen bouwblok aanwezig is) en hervestigingen (op een bestaand bouwblok waar nu nog geen intensieve veehouderij gevestigd is).

Op basis van een inschatting van de begeleidingsgroep en de inbreng van LTO Noord Gelderland is een mix van te vestigen pluimvee-, varkens- en kalvermestbedrijven aangenomen en fictief volgens de drie varianten ingeplaatst. Het gaat hierbij om een bepaald formaat bedrijven, met een bepaald aantal dieren. De eisen zijn dat deze voldoende groot zijn voor een toekomstgerichte bedrijfsvoering en dat deze voldoen aan de nieuwe emissie-eisen.

De bouwblokken voor de nieuwvestigingen en hervestigingen zullen worden gemaximeerd op 3 ha met een bebouwingspercentage van 60%. Op grond van algemeen bekende verhoudingsgetallen is de verdeling over het type bedrijven als volgt: vijf varkensbedrijven, twee pluimveebedrijven en een kalverhouderij.

---

<sup>8</sup> Arcadis, planMER Landbouwontwikkelingsgebied Beemte-Vaassen, 14 januari 2010

In het planMER zijn de volgende milieu en planologische aspecten beoordeeld: ammoniak en Natura 2000-gebieden, geurhinder, landschap, cultuurhistorie en archeologie, natuur en beschermde soorten, verkeer, fijn stof, geluid, water/bodem en gezondheid.

Op deze plaats wordt voor de gevolgen van de geboden mogelijkheden ten aanzien van de diverse milieuaspecten verwezen naar de afzonderlijke planMER. Wel zijn hierna de belangrijkste conclusies en aspecten uit het planMER opgenomen.

#### **4.1**

### **Ammoniak en Natura-2000**

De realisatie van het LOG heeft een toename van de stikstofdepositie tot gevolg. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied zijn hiervoor de effecten in beeld gebracht door het uitvoeren van een passende beoordeling.

Door de invulling van het LOG zullen meer veehouderijen zich in het gebied gaan vestigen, dan wel zullen enkele IV-bedrijven uit gaan breiden. De stikstofdepositie vanuit het LOG op de Natura 2000-gebieden Uiterwaarden IJssel en Veluwe neemt hierdoor toe. Dit geldt voor alle onderzochte varianten. De toename in stikstofdepositie is relatief gering gezien de afstand van het LOG ten opzichte van de Natura 2000-gebieden. De toename is echter in alle varianten meer dan 0.5% van de kritische depositiewaarde. Bij de plaatsing van de veehouderijen in het LOG is daardoor een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 vereist. Hierbij is echter nog geen rekening gehouden met saldering. Veehouderijen die zich in het LOG willen plaatsen liggen momenteel dicht bij de Natura 2000-gebieden. Door de verplaatsing zal de afstand van de betreffende veehouderij ten opzichte van het Natura 2000-gebied worden vergroot. Hierdoor valt relatief gezien een afname van de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden te verwachten. De onderhandelingen met de veehouderijen vinden nog plaats. Informatie over deze veehouderijen zijn daardoor nog niet beschikbaar. Daarnaast is bij de berekeningen van de stikstofdepositie geen rekening gehouden met mitigerende maatregelen zoals het toepassen van luchtwassers, waarmee de stikstofdepositie vanuit het LOG kan worden verminderd.

#### **4.2**

### **Flora en fauna**

De effecten op de Natura 2000-gebieden is aan bod gekomen in de effectbeschrijving van ammoniak. De onderstaande effectbeschrijving richt zich op de effecten op de omliggende natuurgebieden en op de aanwezige beschermde soorten.

### **Effect beschermde natuurgebieden**

In de nadere uitwerking van het EHS-gebied bij het LOG zijn vijf verschillende deelgebieden onderscheiden. De provincie heeft voor de EHS-gebieden wezenlijke kenmerken geformuleerd. Wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied mogen niet significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

De ecologische kernkwaliteiten van een bepaald gebied zijn gelijk aan de door Gedeputeerde Staten geformuleerde natuurdoelstellingen voor dat gebied. Gedeputeerde Staten beschouwen een ruimtelijke ingreep waarvoor een bestemmingsplan moet worden aangepast als een significante aantasting van kernkwaliteiten en omgevingscondities wanneer deze kan leiden tot de volgende effecten:

- Een vermindering van areaal en kwaliteit van bestaande natuur-, bos- en landschapselementen en gebieden die aangewezen voor nieuwe natuur en agrarische natuur.
- Een vermindering van de uitwisselingsmogelijkheden voor planten en dieren in verbindingszones en tussen de verschillende leefgebieden in de overige delen van de EHS. In het bijzonder de vrije verplaatsing van herten en wilde zwijnen binnen het gehele bos- en natuurgebied van de Veluwe.
- Een vermindering van de kwaliteit van het leefgebied van alle soorten waarvoor conform de Flora en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing vereist is en als zodanig worden genoemd in de AMvB Vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora en faunawet.
- Een vermindering van het areaal van de grote natuurlijke eenheden (aaneengeslotenheid).
- Een belemmering voor het verloop van natuurlijke processen in de grote eenheden.
- Een verstoring van de natuurlijke morfologie, waterkwaliteit, watervoe- ring en verbondenheid met het landschap van HEN-wateren.
- Een verandering van de grond- en oppervlaktewateromstandigheden (kwaliteit en kwantiteit) die de voor de natuurdoeltypen gewenste grond- en oppervlaktewater situatie (verder) aantast.
- Een verhoging van de niet gebiedseigen geluidsbelasting in stiltebeleids- gebieden en stiltegebieden (in geval de norm van 40 decibel wordt over- schreden).

Door de invulling van het LOG valt met name effect te verwachten door de toename in de depositie van stikstof. Vergeleken met Natura 2000-gebieden is de depositie van het LOG op de EHS veel groter aangezien de gebieden dicht bij het LOG gelegen zijn. Dit betekent dat het LOG negatief werkt op de kwali- teit van de EHS gebieden.

Niet alle deelgebieden van de EHS zijn verzuringgevoelig. Wanneer naar de ammoniakdepositie wordt gekeken zal de depositie op deelgebied 1 het hoogst

zijn. In alle varianten bedraagt dit tussen 600 en 800 mol per ha per jaar. In deelgebied 2 en 3 bedraagt de depositie 400 tot 500 mol per ha per jaar. Door de invulling van het LOG zal de ammoniakdepositie toenemen. Negatieve effecten voor de natuurwaarden worden echter niet verwacht.

Ook op het Wav-gebied ten westen van het LOG zal de depositie van ammoniak door de invulling van het LOG waarschijnlijk toenemen. Er zijn geen kritische waarden van het Wav-gebied bekend. Omdat de ammoniakdepositie in alle varianten toeneemt, is de beoordeling voor zowel de basisvarianten als de plusvarianten negatief.

### **Effect beschermde soorten**

Een onderzoek<sup>9</sup> is uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet. In het rapport wordt beschreven welke beschermde soorten voorkomen in het gebied en welke effecten er kunnen optreden.

Door de veranderingen in het landschap door de inrichting van het LOG kunnen er invloeden optreden op planten en dieren. De belangrijkste veranderingen met mogelijke gevolgen voor beschermde soorten zijn:

- verlies aan leefruimte door het ruimtebeslag;
- verstoring en verlies van verblijfplaatsen;
- verwijderen van vegetatie;
- geen kap van bomen of sloop van bestaande gebouwen.

### **Algemeen**

Door grond- en graafwerkzaamheden kunnen holen en/of schuilplaatsen worden verstoord of vernietigd, individuele dieren kunnen daarbij worden verstoord of omkomen. De bouw van nieuwe erven kan voor extra verstoring door licht en geluid zorgen. Ook vindt door de bouw van woningen ruimtebeslag op leefgebied van soorten plaats. Met het toenemen van de verharding van het terrein kan biotoop van grondgebonden dieren verdwijnen. Tijdens de uitvoering kan de fysieke aanwezigheid van machines en mensen leiden tot verstoring van dieren. Ook de ingebruikname van het terrein als woonlocatie kan hiertoe leiden.

### **Vaatplanten**

Met de aanleg van wegen en erven worden waarschijnlijk geen beschermde vaatplanten beschadigd of verdwijnen er geen standplaatsen. De mogelijke standplaats van beschermde vaatplanten zijn te verwachten in en rondom de watergangen, in de bossages of in de randen van erven, weiden en akkers. Er worden geen zwaardere beschermde vaatplanten verwacht in het gebied. Effecten bij de aanleg van de nieuwe erven zijn bij voorbaat echter niet geheel uit te sluiten, doordat de precieze locatie van de erven en het voorkomen van beschermde vaatplanten in het gebied nog niet bekend zijn. Deze mogelijke

---

<sup>9</sup> Arcadis, Quicksan LOG Beemte-Vaassen, 1 april 2010

effecten zijn op lokaal niveau te mitigeren, door de planten te verplaatsen naar een andere geschikte standplaats.

### Zoogdieren

Met de ontwikkeling van het LOG worden de zoogdieren in het gebied tijdelijk verstoord door de activiteiten, echter zal er in verloop van tijd gewinning optreden. Voor de algemene zoogdieren heeft de aanleg van erven geen effecten. Met betrekking tot de zwaarder beschermde vleermuizen zijn er mogelijke effecten bij veranderingen van bestaande erven. Door de uitbreiding van de erven en het slopen van gebouwen kan er (potentieel) leefgebied c.q. verblijfplaatsen verloren gaan. Deze effecten moeten vooraf gemitigeerd worden voordat de bestaande erven kunnen uitbreiden. Deze voorafgaande mitigatie is te realiseren door de nieuwe erven een vleermuisvriendelijke inrichting te geven. Door het toepassen van een vleermuisvriendelijke inrichting op de nieuwe erven wordt de draagkracht voor vleermuizen in het LOG vergroot. Over de tijdsperiode en de afstand tussen bestaande, uit te breiden erven en nieuwe erven waarvoor de mitigatie geldig is, moet vooraf doorgesproken met Dienst Regelingen van LNV. Met de aanleg van de nieuwe erven op de bestaande weiden bouwlanden zijn geen effecten te verwachten op het foerageergebied en vliegroutes in het LOG. Bij de aanleg van de nieuwe erven wordt de openheid van het gebied behouden en de lijnstructuren in het landschap worden gehandhaafd. Mochten bij de aanleg van de nieuwe erven toch bomen worden gekapt, dan moet gekeken worden of deze geen verblijfplaatsen bezitten of onderdeel uitmaken van een vliegroute.

Met betrekking tot de das zal er foerageergebied verdwijnen door de aanleg van de nieuwe erven. Deze effecten zijn te mitigeren door voor de aanleg van de erven binnen het foerageergebied van de das de kwaliteit van het foerageergebied te verbeteren. Het foerageergebied van de das is te verbeteren door de aanleg van heggen en houtwallen met bomen en struiken met bessen en noten. Eén van de erven is langs de bosrand gepland met de dassenburcht. Deze locatie geeft teveel verstoring waarop op den duur de locatie van de dassenburcht ongeschikt wordt. Met name honden geven een grote verstoring.

### Vogels

#### *Broedvogels*

Met de ontwikkelingen in het LOG zijn er effecten mogelijk op weidevogels en vogels die afhankelijk zijn van erven. Door veranderingen van bestaande erven, door uitbreiding, gaat er (potentieel) leefgebied verloren. Met de komst van nieuwe erven neemt het areaal aan akkers en weilanden af, waardoor er (potentieel) geschikte broedlocaties van weidevogels verdwijnen. Voor de weidevogels zijn de effecten minimaal omdat het in totaal om vijf nieuwe locaties gaat van maximaal 3 hectare. Het totale LOG bestaat uit meer dan 300 hectare aan weiden en akkers. De effecten op bestaande bedrijven zijn te mitigeren door bij de uitbreiding en ook op de nieuwe erven een vogelvriendelijke inrichting toe te passen. Met name de soorten, huismus, steenuil, zwarte roodstaart en huis- en boerenzwaluw zijn kritische soorten met specifieke

eisen. Door het toepassen van een vogelvriendelijke inrichting op de nieuwe erven wordt de draagkracht voor erfbewonende vogels in het LOG vergroot.

#### Verwijderen van vegetatie

Bij verwijdering van vegetatie kunnen broedende vogels verstoord en nesten vernietigd worden wanneer de werkzaamheden in het broedseizoen plaatsvinden. In dit plan worden geen bomen gekapt

#### Amfibieën

Met de ontwikkeling in het LOG zijn er geen effecten te verwachten op populatieniveau van amfibieën. Lokale, individuele effecten bij de aanleg en uitbreiding van de erven zijn bij voorbaat niet uit te sluiten, doordat de precieze locatie van de erven en het voorkomen van beschermde amfibieën in het gebied nog niet bekend zijn. Deze mogelijke effecten zijn op lokaal niveau te mitigeren.

#### Vissen

Met de ontwikkeling in het LOG zijn er geen effecten te verwachten op populatieniveau van vissen, wanneer bestaande watergangen niet worden gedempt of anders worden ingericht. In onderstaande tabel zijn de effecten van de inrichting van het LOG op beschermde soorten kort samengevat. De mogelijke effecten die kunnen voorkomen op lokaal niveau zijn buiten beschouwing gelaten omdat deze door de initiatiefnemer van een erf zelf gemitigeerd dienen te worden.

Soort	Effect
<b>Zoogdieren</b>	
Das	Verlies (potentieel) leefgebied door de uitbreiding en aanleg van erven. Mitigatie door vooraf kwaliteit foerageergebied te verbeteren. Verstoring van de burcht.
Vleermuizen	Verlies (potentieel) leefgebied door uitbreiding erven. Kansen door een vleermuisvriendelijke inrichting op de nieuwe erven.
<b>Vogels</b>	
Erfbewonende broedvogels	Verlies (potentieel) leefgebied door uitbreiding erven. Kansen door een vogelvriendelijke inrichting op de nieuwe erven.

#### Toetsing van effecten aan de flora- en faunawet

Niet alle effecten op (beschermde) planten en dieren zijn in strijd met de Flora- en faunawet. Alleen wanneer de effecten vallen binnen de algemene verbodsbepalingen van artikel 8 tot en met 12 is sprake van een dreigende overtreding. In onderstaande tabel is aangegeven voor welke soorten de negatieve effecten, zoals hierboven beschreven, strijdig zijn met de algemene verbodsbepalingen.



Soort	Relevante verbodsbepalingen	Mogelijke overtreding
<b>Zoogdieren</b>		
Das	art. 11	Beschadigen foerageergebied en verstoring burcht
Vleermuizen	art. 11	beschadigen verblijfplaats/ foerageergebied
<b>Vogels</b>		
Erfbewonende vogels	art 11	Beschadigen nestlocaties/ foerageergebied

### Mitigerende maatregelen

Bij alle werkzaamheden in het gebied dient zorgvuldig gewerkt te worden. Wanneer bij de inrichting en de uitvoer van de werkzaamheden gewerkt wordt met behulp van de volgende mitigerende maatregelen kan schade aan wilde planten en dieren en hun leefgebieden tot een minimum beperkt worden. Dit kan door middel van een goede fasering van werkzaamheden, kleine aanpassingen in werkwijzen en inrichting. Deze maatregelen zijn er o.a. op gericht om het (potentieel) leefgebied van beschermde erfbewonende dieren en de das te behouden. Voor de tabel 3-soorten, en tabel 2 zonder gedragscode, geldt ook dat moet worden aangetoond dat er geen sprake is van achteruitgang van het functioneren van het leefgebied in de omgeving van een vaste verblijfplaats.

Om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen dienen de volgende maatregelen in acht te worden genomen:

- Nieuwe erven worden vleermuis- en vogelvriendelijk ingericht.
- Uitbreiding van erven worden vleermuis- en vogelvriendelijk uitgevoerd. Mitigatie vindt vooraf plaats.
- Het foerageergebied van de das wordt in kwaliteit verbeterd voordat de nieuwe erven worden aangelegd, door de aanleg van heggen en houtwallen met struiken en bomen met bossen en noten. De nieuwe erven nabij het bos met de dassenburcht krijgen een bufferzone tussen het erf en het bos, zodat het erf geen verstoring oplevert in het bos. Dit is te realiseren door een randzone van minimaal 50 meter breed aan te leggen met extensief beheer waarin bomen en struiken worden aangeplant met bessen en noten. Deze randzone mag niet verlicht worden en is afgesloten voor publiek en honden. In deze strook kan de das foerageren en wordt de burcht niet verstoord door het nabije erf. De breedte en de inrichting van de zone tussen de bosrand met de dassenburcht en het nieuwe erf moet worden afgestemd met Dienst Regelingen van LNV. Bij het nieuwe erf dat is gepland in de directe nabijheid van dit bosperceel wordt rekening gehouden met een bufferzone van 50 meter.

### 4.3

#### Geur

De Wet Geurhinder en Veehouderij (Wgv) stelt eisen aan de maximale geurbelasting die de veehouderij mag veroorzaken op een gevoelig object zoals een woning. Deze is in de plaats gekomen van de Stankwet voor reconstructiegebieden en de drie stankrichtlijnen: de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996, de Veehouderij en Hinderwet 1985 en het Cumulatierapport.

In de Wgv wordt de geurbelasting berekend in OU (Odour Units). De geuremissie wordt uitgedrukt in OU/s. Normen (geurimmissie) die gehanteerd dienen te worden in de reconstructiegebieden zijn 14 OU/m<sup>3</sup> voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom en 3 OU/m<sup>3</sup> voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom (dit bij 98% percentiel). De gemeenten Epe en Apeldoorn hebben geen eigen geurbeleid geformuleerd, zodat de wettelijke geurnormen van toepassing zijn.

Om de effecten van geur voor de drie verschillende varianten te kunnen bepalen, is gekeken naar de achtergrondbelasting/leefklimaat in vergelijking tot de huidige en autonome situatie. Het leefklimaat is beoordeeld voor de geurgevoelige objecten (woningen) door de achtergrondbelasting te relateren aan de kans op geurhinder.

Het leefklimaat qua geur gaat in alle drie de varianten achteruit gaat in vergelijking met de referentiesituatie. Dit is onvermijdelijk gezien de toename van het aantal IV-bedrijven, alsmede de uitbreidingen, in het LOG. Tussen de verschillende varianten zijn de verschillen minimaal.

Naast de berekening van geurbelasting op geurgevoelige objecten dient vanuit de Wet Geurhinder en Veehouderij altijd een afstand van 25 m tussen de bouwblokken en 50 m tussen het emissiepunt en de naastgelegen bedrijfswoning (van naastgelegen bedrijf) te worden aangehouden.

### 4.4

#### Verkeer

De toename van het aantal verkeersbewegingen (vrachtwagens en personenauto's) veroorzaakt ten opzichte van de referentiesituatie is in het zuidelijke gedeelte van het LOG gering. De wegen zijn kronkelig en gericht op het bestaande gebruik. De toename van het aantal verkeersbewegingen is gering waardoor effecten op de verkeersafwikkeling voor alle drie de varianten niet te verwachten zijn.

In het noorden van het LOG (het gebied voor de nieuwvestigingen) zijn de wegen niet ingericht op de komst van de intensieve veehouderijen. Met uitzonde-

ring van de Geerstraat, zijn de wegen smal en gedeeltelijk onverhard. Bij nieuwvestiging neemt het aantal vervoersbewegingen over de wegen vooral rond de Geerstraat (als aansluiting op de A50) behoorlijk toe. In variant a worden de veehouderijen gevestigd langs de Bokkerijweg. Deze weg is smal en op een dergelijke toename van verkeersbewegingen niet berekend. In zowel variant b als c, worden veehouderijen gesitueerd langs de Weteringdijk. Deze weg is momenteel onverhard en daardoor ongeschikt voor de toename van de verkeersbewegingen.

De nieuwvestigingen en de uitbreiding van de bestaande bedrijven zorgen voor een toename van het verkeer. Een belangrijk deel hiervan is vrachtverkeer. Het grootste probleem met dit zware verkeer zijn de te verwachten potentiële conflicten (kruispunten en wegvlakken) met andere weggebruikers, in het bijzonder het kwetsbare langzame verkeer, zoals schoolgaande jeugd, recreatie(fietsers) en wandelaars. Het noordelijke gedeelte van het LOG is hiervoor het kwetsbaarst door de komst van nieuwe bedrijven en de niet hierop ingestelde infrastructuur. Dit mede in relatie tot het op de school georiënteerde langzaam verkeer. Een te verwachten knelpunt in alle varianten is de kruising van de Geerstraat met de Weteringdijk, waarover het vrachtverkeer in alle varianten wordt afgewikkeld. In nabijheid van deze kruising is een basisschool gelegen. Veel fietsverkeer maakt van de naastgelegen ventweg gebruik. Ter hoogte van deze kruising moeten de fietsers oversteken. Voor de verkeersveiligheid is aanpassing van dit kruispunt gewenst, ook in de huidige situatie. Omdat de toename van vrachtverkeer ten opzichte van de reguliere intensiteiten niet groot zijn, maar er wel sprake is van toename, scoren alle varianten op dit punt licht negatief.

#### **4.5**

#### **Luchtkwaliteit (Fijn stof)**

In de huidige situatie wordt de grenswaardes van fijn stof niet overschreden. Overschrijdingen in de toekomst kunnen niet plaatsvinden aangezien er geen vergunning in het kader van de Wet milieubeheer (Wm) wordt afgegeven als de norm voor fijn stof wordt overschreden. De noodzaak om nabehandelingstechnieken toe te passen kan hierbij voorgeschreven worden. Om een nieuwvestiging of uitbreiding t.a.v. ammoniak, geur en/of luchtkwaliteit in te passen is over het algemeen een nabehandelingstechniek noodzakelijk. Met een dergelijke techniek wordt het mogelijk de effecten op luchtkwaliteit ook vlak bij de inrichting beperkt te houden en, indien van toepassing, meerdere bronnen dicht bij elkaar te plaatsen. Een aanvraag voor een nieuwe stal of uitbreiding van een bestaande stal moet dus altijd voldoen aan de grenswaarden. De varianten zijn dus bij voorbaat al niet onderscheidend voor fijn stof. Wel is het van belang om te bepalen of er wel inplaatsing van nieuwe bedrijven en uitbreiding plaats kan vinden in het gebied.

Uit de 'Emissiefactoren fijn stof voor veehouderij', blijkt dat het houden van kippen de meeste fijn stof emissie oplevert. Er is bekeken op welke afstand een kippenbedrijf zich kan vestigen opdat geen overschrijdingen van de grenswaarde van fijn stof plaatsvindt tegen de huidige achtergrondconcentratie. Een kippenhouderij (100.000 kippen, stalsysteem E.2.9) dient indicatief 200 m van een gevoelig object vandaan te liggen in verband met fijn stof. Binnen het LOG en de varianten zijn hiervoor voldoende mogelijkheden. De fijn stof emissies verschillen per bedrijf. Het maakt dus uit welke type bedrijf zich waar vestigt. Maatwerk bij de inpassing van de veehouderijen is noodzakelijk.

Naast fijn stof van veehouderijen is fijn stof afkomstig van verkeer. De invulling van het LOG heeft slechts een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Effecten van de verkeersaantrekkende werking ten aanzien van fijn stof zijn te verwaarlozen.

#### **4.6**

#### **Bodem/ water**

In het LOG bevindt zich (vrijwel) geen bijzondere functies of kwaliteiten. Er is geen bodembeschermingsgebied, grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied of boringsvrije zones grondwater, anti-verdrogingsgebied en dergelijke aangewezen in of in de omgeving van het LOG.

Aangenomen wordt dat 'bodem' geen onderscheidend aspect is. Dit omdat de bodem niet zwaar vergraven dient te worden en de in te plaatsen dan wel uit te breiden intensieve veehouderijbedrijven vloestofdichte vloeren of andere voorzieningen dienen te realiseren, zodat eventuele ontwikkelingen niet leiden tot aantasting van de bodem.

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen niet meer dan vijf jaar oud zijn. Indien er sprake is van bouwactiviteiten, is ook in het kader van de bouwvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. In de praktijk worden deze onderzoeken vaak gecombineerd.

In de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart wordt de gemiddelde bodemkwaliteit van de gemeente Apeldoorn beschreven. Het betreft hier de bodemkwaliteit die niet is beïnvloed door lokale verontreinigingen (puntbronnen) of andere bijzondere omstandigheden. Dit wordt de diffuse bodemkwaliteit genoemd. Uit de kaarten blijkt dat de bodem in het plangebied schoon is te noemen.

## Conclusie

Aangezien geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen is bodemonderzoek voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Indien een nieuwe ontwikkeling plaats vindt via een wijzigingsbevoegdheid dient bodemonderzoek plaats te vinden.

## 4.7

### Geluid

#### Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Bij het inplaatsen van intensieve veehouderijbedrijven moet rekening gehouden worden met de geluidsnormen zoals deze gelden voor de snelweg A 50. Binnen een zone van 400 m dient voor een nieuw gevoelig object onderzocht te worden of het te verwachten geluidsniveau aan de gevel voldoet aan de normen.

Akoestisch onderzoek: P.M.

#### Bedrijven

De geluidsbelasting van de agrarische bedrijven (vooral ventilatoren, laden en lossen) wordt gereguleerd met de Wm-vergunning. Hierdoor wordt voorkomen dat op gevoelige objecten en terreinen (woningen, scholen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, zorginstellingen en woonwagendstandplaatsen) geluidhinder boven de gestelde (voorkeurs-)grenswaarde komt. Volgens de kennissite Bedrijven en Milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, (editie 2009, VNG; voorheen 'Groene Boekje') bedraagt de hinderafstand voor geluid tot een rustige woonwijk voor bedrijven waar varkens gefokt of gehouden worden 30 m en voor kippenbedrijven 50 m. Nieuwvestigingslocaties liggen minimaal op 100 m rondom vrij van omliggende bouwblokken respectievelijk de voorgevel van woningen of andere kwetsbare objecten. Dit betekent dat aangenomen mag worden dat hierop geen geluidhinder plaatsvindt. De werkelijke geluidsbelasting per bedrijf is niet van te voren in te schatten. Maatwerk per bedrijf is noodzakelijk. Het type geluidsbron en de locaties ervan binnen het bedrijf is zeer variabel en bepaald in belangrijke mate de geluidshinder.

## 4.8

### Externe veiligheid

In het Nationaal Milieubeleidsplan 4 wordt het externe veiligheidsbeleid verwoord. Dit beleid houdt een bewuster en, in de richting van de burger, opener omgaan met externe veiligheid in.

Het beleid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Het besluit geeft grenswaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Het besluit kent daarnaast het zogenaamde groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans dat per jaar een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval. Voor het groepsrisico gelden, anders dan voor het plaatsgebonden risico, geen grenswaarden, maar slechts oriënterende waarden. Het gaat om een maatschappelijke verantwoordingsplicht aan de hand van het risico. Een onderscheid wordt gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten.

De gemeente Apeldoorn heeft de Beleidsvisie Externe Veiligheid Apeldoorn, Kaders voor externe veiligheid in milieuvergunning en bestemmingsplan, in 2008 vastgesteld.

In de Beleidsvisie Externe Veiligheid is aangegeven dat er geen risicobronnen in het plangebied gevestigd zijn of bedrijven die een contour hebben over het plangebied.

Het transport van gevaarlijke stoffen over de lokale en provinciale wegen is dusdanig beperkt dat hiervan geen externe risico's zijn te verwachten. Op grond van de risicoatlas bedraagt de plaatsgebonden risicoafstand 0 m uit de A50. In de Beleidsvisie Externe Veiligheid is opgenomen dat ten aanzien van het transport over de weg en door buisleidingen geen risicovolle aandachts- of knelpunten bestaan.

#### **4.9**

### **Conclusie planMER**

De belangrijkste conclusies van dit planMER zijn dat de vier beoogde nieuwvestigingen en de beoogde hervestigingen en eventuele doorgroeiers mogelijk zijn en dat voldaan kan worden aan de wettelijke vereisten. Hierbij dient een kanttekening gemaakt te worden ten aanzien van de stikstofdepositie. Hoewel relatieve afname is te verwachten zal ten aanzien van de huidige situatie de stikstofdepositie vanuit het LOG bij alle alternatieven significant toenemen. De exacte invulling aan de hand van concrete initiatieven biedt meer gedetailleerde informatie.

Tussen de beschouwde varianten zit weinig verschil in effect. Bij de plusvarianten is wel sprake van een lokale toename van geurhinder. Er zijn vanuit de beschouwde aspecten geen doorslaggevende scores die betekenen dat een bepaalde variant moet afvallen of dat een bepaalde variant moet worden gekozen. Aspecten als grondposities en kosten kunnen daarom ook een doorslaggevende rol spelen in de keuze van de variant.

Er is een aantal leemten in kennis aangetroffen, die echter geen belemmering behoeven te zijn voor de verdere besluitvorming. Er is voldoende informatie voorhanden om het bestemmingsplan op te baseren.



## Ruimtelijke visie

-  Hervestiging op bestaande locaties is mogelijk naast uitbreiding van bestaande bedrijven
-  Nieuwvestiging langs linten is mogelijk naast hervestiging en uitbreiding van bestaande bedrijven
-  Ruimte voor 2 nieuwvestigers
-  Open houden groene wig
-  Natuurlijke inrichting wetering in het kader van EVZ en KRW

## Versterken cultuurhistorisch landschap

-  Waardevolle te handhaven open ruimte
-  Waardering van bestaande erven als 'erf-landclusters' in de open ruimte
-  Open houden gebolde enkgrond
-  Open houden weteringzone
-  Versterken kleinschalig landschap

## Overig

-  Grens landbouwontwikkelingsgebied
-  Bestaande bossen





# G e b i e d s v i s i e

Om te komen tot een inrichtingsvisie voor het LOG is een uitgebreid ontwerp-proces gevolgd. Tijdens een zogenoemde 'schetsschuit' is gedurende twee dagen in het najaar van 2007 met provincie, gemeenten, belangengroeperingen en DLG de inrichtingsvisie voorbereid.

De inrichtingsvisie is vervolgens in het Gebiedsplan uitgewerkt in de vorm van een ruimtelijke visie. Deze wordt onderstaand in paragraaf 5.1 beschreven.

De ruimte voor nieuwvestiging ligt voor een groot deel in het noordwestelijke gedeelte van het LOG-gebied (tussen Geerstraat, Gatherweg, de snelweg A50 en de gemeentegrens). Voor dit gedeelte zijn in het Gebiedsplan twee varianten uitgewerkt:

1. bundeling langs Bokkerijweg en Weteringdijk, en
2. bundeling langs Weteringdijk.

Daarbij is in het Gebiedsplan uiteindelijk variant 1 als voorkeursvariant aangegeven. Niettemin zijn beide varianten meegenomen in het planMER.

Aangezien de gemeenteraden variant 1 hebben gekozen, is deze nader uitgewerkt in paragraaf 5.2.

## 5.1

### **Ruimtelijke visie LOG**

**Uitbreiding en hervestiging op bestaande locaties heeft prioriteit**

Voor het hele LOG geldt dat het de voorkeur heeft om bestaande bedrijven te gebruiken voor hervestiging van nieuwe bedrijven van buiten. Op deze manier worden zo min mogelijk nieuwe locaties toegevoegd in het open landschap en gebruikgemaakt van bestaande infrastructuur en voorzieningen. Hervestiging op bestaande locaties is echter niet altijd mogelijk vanwege de milieugebruiksruimte, de investeringen die gedaan moeten worden en omdat het lastig is te voorspellen welke locaties vrijkomen voor hervestiging. De intentie is er om hervestiging op bestaande locaties zo veel mogelijk te stimuleren en faciliteren.

**Ruimte voor nieuwvestiging**

De ruimte voor nieuwvestiging ligt voor een groot deel in het noordwestelijke gedeelte van het LOG-gebied. Deze ruimte is in belangrijke mate bepaald door de milieugebruiksruimte vanuit geur. De mogelijkheden voor verdere ontwikkeling in deze zone is afhankelijk van de geluidsnormen en de normen voor fijnstof.

De gedetailleerde invulling van dit noordwestelijke gedeelte wordt in de volgende paragraaf nader beschreven.

In het zuidelijk gebied van het LOG is vanwege het kleinschalige landschap (met open es en natte vlakke rond de wetering) en de beschikbare milieugebruiksruimte maximaal ruimte voor twee nieuwe bedrijven.

De vestiging van deze nieuwe bedrijven kan alleen plaatsvinden met een goede onderbouwing en een goed ruimtelijk plan. Nieuwvestiging kan niet plaatsvinden boven op de aanwezige es of in de aanwezige natte vlakke rond de wetering. Deze gebieden zijn cultuurhistorisch waardevol. De bedrijven moeten voldoende afstand hebben tot bestaande bedrijven zodat zichtlijnen aanwezig blijven naar het achterliggende landschap.

#### Open houden 'Groene Wíg'

Deze wig is zowel vanuit het gebied als vanaf de snelweg zichtbaar en wordt gekenmerkt als een open en groen gebied. Dit gebied sluit aan op het aangevoerde natuurontwikkelingsgebied en bovendien is in dit gebied weinig infrastructuur aanwezig. Daarnaast zijn er in dit gebied lange zichtlijnen waarneembaar richting de Veluwe. Het open houden van dit gebied staat in de inrichtingsvisie centraal en daarom is er geen ruimte voor nieuwvestiging.

#### Versterken cultuurhistorisch landschap

Uitgangspunt is het versterken van het cultuurhistorisch landschap. Er zijn duidelijke landschappelijke verschillen aanwezig, die zijn ontstaan door verschillen in gebruik van het landschap. Aan de noord- en zuidkant van het gebied liggen twee meer kleinschalige landschappen met kronkelende wegen, verspreide erven en beplantingselementen. Het middengebied heeft een meer open karakter en de wegen, erven en beplantingen zijn meer rechtlijnig van opzet. Deze landschappelijke verschillen vormen het vertrekpunt voor nieuwe ontwikkelingen en worden waar mogelijk versterkt.

#### Verbeteren infrastructuur

De hoofdontsluiting van het gebied vindt plaats via de snelweg A50 en de Geerstraat. Per variant voor nieuwvestiging in het noordwestelijke deel wordt de ontsluiting van de nieuwe bedrijven op een andere manier ingevuld. In het zuidelijk deel moet, afhankelijk van de hoeveelheid hervestiging en de groei van de bedrijven in het gebied, de infrastructuur opgewaardeerd worden door het verzwaren van de wegen en het aanleggen van passeerplaatsen voor vrachtauto's. Om de toename van het verkeer en de veiligheid van de fietsers te waarborgen worden landbouwkundig verkeer en recreatief verkeer zoveel mogelijk gescheiden.

#### Natuurlijke inrichting van de weteringen

De Nieuwe Wetering en Kleine Wetering worden in het kader van de KRW en Ecologische verbindingzones heringericht met brede plas-draszones en stapstenen.

## 5.2

### Inrichtingsvisie gebied nieuw-vestiging

#### Variante 1 uit het Gebiedsplan

Langs de Bokkerijweg en de Weteringdijk is ruimte voor bundeling van nieuwe bedrijven. De dichtheid van bedrijven is afhankelijk van de beschikbare milieuruimte. Met de stand van de techniek op dit moment is langs de Bokkerijweg meer ruimte voor nieuwvestiging dan langs de Weteringdijk. In verband met geluid is het noodzakelijk dat langs de Weteringdijk de stallen worden gesitueerd aan de kant van de weg en de bedrijfswoningen daar als het ware achter liggen.

In eerste instantie wordt gestreefd naar bundeling van nieuwe bedrijven langs de Bokkerijweg en spreiding van bedrijven langs de Weteringdijk. De ruimte langs de Bokkerijweg wordt zo efficiënt mogelijk gebruikt, om zoveel mogelijk ruimte te bieden aan nieuwe bedrijven.

#### Variante 1

-  Hervestiging op bestaande locaties is mogelijk naast uitbreiding van bestaande bedrijven
-  Nieuwvestiging langs linten is mogelijk naast hervestiging en uitbreiding van bestaande bedrijven
-  Nieuwvestiging in het lint is mogelijk naast hervestiging en uitbreiding van bestaande bedrijven
-  Nader te onderzoeken optionele doortrekking van de route voor langzaam verkeer langs Bokkerijweg naar de Broeklanderweg
-  Natuurlijke inrichting wetering in het kader van EVZ en KRW in combinatie met herinrichting van de weg
-  Natuurlijke inrichting wetering in het kader van EVZ en KRW
-  Waardevolle te handhaven open ruimte
-  Waardering van bestaande erven als 'elandclusters' in de open ruimte
-  Open houden groene wig
-  Bestaande bossen



### Verbeteren infrastructuur

Om de toename van het verkeer en de veiligheid van de fietsers te waarborgen worden landbouwkundig verkeer en recreatief verkeer zoveel mogelijk gescheiden.

Verder worden de Bokkerijweg en (eventueel) de Weteringdijk heringericht. Hierbij wordt gedacht aan een nieuw (iets verbreed) en goed verhard wegprofiel met voldoende ruimte voor een vrijliggend fietspad in groen profiel langs de wetering en een enkele bomenrij aan de 'niet-weteringkant'. Bij de Bokkerijweg worden aan beide zijden nieuwe locaties ontwikkeld. Indien de erftoegangsweg over de wetering ligt wordt dit versterkt met een simpele, maar fraaie brug. De Bokkerijweg en de Weteringdijk zijn doodlopende wegen, het keren van de vrachtwagens vindt plaats op de erven. Daarnaast wordt een fietspad aangelegd vanaf de Bokkerijweg naar het zuidelijke deel van het LOG. Op deze manier ontstaat een betere fietsontsluiting tussen het noordelijke en zuidelijke gebied, zowel voor recreatie als voor schoolfietsverkeer.

### Natuurlijke inrichting van de weteringen

De Nieuwe Wetering en Kleine Wetering worden in het kader van de KRW en Ecologische verbindingzones door het waterschap heringericht met brede plas-draszones en stapstenen. Dit wordt langs de Bokkerijweg en de Weteringdijk gecombineerd met de herinrichting van de weg en de aanleg van nieuwe locaties.

### Aantal nieuwe bedrijven

Binnen het LOG Beemte-Vaassen krijgen acht locaties voor intensieve veehouderij, evenredig verdeeld over het grondgebied van beide gemeenten, de mogelijkheid om door te groeien tot 3 ha, met een bebouwingspercentage van 60%. Het betreft hier zowel nieuwvestiging op 'maagdelijke' grond als hervestiging op bestaande woon- en bedrijfslocaties. Binnen dit bouwblok moet naast de benodigde gebouwen en verharding (inclusief bijvoorbeeld silo's en kuilvoerplaten), ook de landschappelijke inpassing worden gerealiseerd.

De overige bestaande, functionerende, agrarische bedrijven in het LOG Beemte Vaassen mogen, afhankelijk van de landschappelijke inpassing en milieuruimte ter plaatse, doorgroeien en doorontwikkelen tot intensieve veehouderijbedrijven van 1,5 ha.

Gelet op de ruimtelijke visie uit paragraaf 5.1 zal het bovenstaande betekenen dat er in Apeldoorn ruimte is voor drie doorgroeiers tot 3 ha op bestaande locaties.

Op het grondgebied van Epe is ruimte voor vijf bedrijven van 3 ha. Deze bedrijven krijgen zoveel mogelijk in het gebied nieuwvestiging een plek.

Er zijn twee redenen om acht intensieve veehouderijbedrijven de mogelijkheid te geven te ontwikkelen tot 3 ha. Allereerst is het doel van een LOG om ontwikkelingsruimte te bieden aan de intensieve veehouderij, hiermee onderscheidt een LOG zich van een verwevingsgebied.

In het verwevingsgebied kan, onder voorwaarden, ook al een bouwblok van 1,5 ha worden gerealiseerd. Door in het LOG een groter bouwblok voor acht locaties als uitgangspunt te stellen biedt het LOG daadwerkelijk meer ontwikkelingsruimte aan de intensieve veehouderij. Ten tweede is een bouwblok van 3 ha voor deze locaties wenselijk om naast de noodzakelijk bebouwing voldoende ruimte te hebben voor een goed op het landschap afgestemde ruimtelijke inpassing (beeldkwaliteit en erfbeplanting). Indien meer dan respectievelijk 3 of 1,5 ha is gewenst, kan dit met een onderbouwd bedrijfsplan en inrichtingsplan na goedkeuring door de raad en een herziening van het bestemmingsplan.

De minimale afstand tussen het bouwblok van een hervestigend en doorgroeidend bedrijf en de bouwblokken van andere agrarische bedrijven of burgerbestemmingen is 100 m vanuit het oogpunt van de verspreiding van dierziekten en om voldoende zichtlijnen te houden.

#### Nadere uitwerking gebied nieuwvestiging

Hoe het gebied nieuwvestiging (langs de Weteringdijk en Bokkerijweg) ingericht zou moeten worden is eind 2009 breed bediscussieerd aan de hand van een discussiedocument beeldkwaliteit. Het resultaat daarvan was dat de bestaande grondposities van vier potentiële inplaatsers in het gebied bepalend moeten zijn. De betreffende bedrijven zitten onder grote tijdsdruk om hun bedrijven verplaatst te krijgen. Voor het zoeken naar andere grondposities ontbreekt de tijd, waarbij de verwachting is dat andere gronden ook heel lastig te verwerven zullen zijn. Bovendien zijn de vier locaties nu zodanig gekozen dat zijn in milieuhygiënisch en veterinaire opzicht inpasbaar zijn. Veel ruimte om daarin te schuiven is er niet. Daarbij speelt ook de in het Gebiedsplan aangegeven minimale tussenruimte van 100 m (tussen bouwvlakken en ten opzichte van burgerwoningen) een belangrijke rol.

Voor de ontsluiting van de nieuwe bedrijven zijn in een technische uitwerking enkele modellen beoordeeld. De inrichting van de Bokkerijweg en Weteringdijk voldoen nu niet om nieuwe ontwikkelingen in het LOG te kunnen faciliteren. Vanwege uitbreiding van bestaande en vestiging van nieuwe bedrijven zal het vrachtverkeer toenemen. Daarom dient te wegenstructuur aangepast te worden. Uiteindelijk is daarbij gekozen voor een model waarbij er een nieuwe parallelweg wordt aangelegd aan de westzijde van de Kleine Wetering. De nieuwe bedrijven aan de westzijde van de Bokkerijweg kunnen rechtstreeks op deze nieuwe parallelweg worden ontsloten. De bestaande en nieuwe bedrijven aan de oostzijde van de Bokkerijweg worden zo nodig ontsloten door middel van eenvoudige bruggen over de Kleine Wetering. Minder zwaar verkeer en personenverkeer kan gewoon gebruik blijven maken van de bestaande Bokkerijweg.

Voor het fietsverkeer wordt een nieuwe vrijliggende fietsroute aan de oostzijde van de Kleine Wetering aangelegd.

Deze oplossing is kostentechnisch gunstig en leidt tot behoud van het bestaande profiel van de Bokkerijweg als cultuurhistorische landschappelijke lijn. De nieuwe ontwikkeling als landbouwontwikkelingsgebied krijgt hierdoor een eigen ontsluitingsweg en wordt daarmee erfahrbaar als nieuwe landschappelijke laag.



De op de afbeelding aangegeven erfinrichtingen zijn indicatief. Er vindt nog nader overleg plaats met de betreffende ondernemers over de definitieve erfinrichting.

Om de aanleg en onderhoud van de landschappelijke inpassing te garanderen worden per bedrijf privaatrechtelijke overeenkomsten afgesloten met de gemeenten.

### 5.3

#### **Beeldkwaliteitsplan**

Het beeldkwaliteitsplan wordt samen met het bestemmingsplan door de gemeenteraden vastgesteld. Daarnaast wordt het als welstandsbeleid vastgesteld door de beide gemeenten, waardoor het tevens toetsingskader wordt voor de welstandscommissie c.q. de commissie ruimtelijke kwaliteit bij het beoordelen van bouw- en inrichtingsplannen.

In het beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen opgenomen voor de landschappelijke inpassing van nieuwe erven en nieuwe bebouwing op drie schaalniveau's: landschap, erf en bebouwing.

Voor de richtlijnen op het gebied van landschap en erfinrichting verschillen deze per (landschappelijk) deelgebied (gebiedsspecifieke criteria), teneinde bij ontwikkelingen aan te sluiten bij de landschappelijke karakteristieken van deze deelgebieden. In het landbouwontwikkelingsgebied zijn daartoe twee deelgebieden onderscheiden.

1. Het broekontginningenlandschap
2. Het kampenlandschap



Voor het broekontginningenlandschap zijn onder andere de volgende criteria in het beeldkwaliteitsplan opgenomen:

- behouden van oost-west geïoriënteerde verkavelingsstructuur;
- behouden/versterken van waardevolle zichtlijnen;
- minimaal één zijde van het erf dient volledig te worden aangeplant met gebiedseigen beplanting, in de vorm van een houtsingel of boscomplex.

Voor het kampenlandschap zijn o.a. de volgende criteria van toepassing:

- respecteren van de openheid van de es en van de weteringzone;
- de woonzone dient aan minimaal één zijde het aanzicht van het erf te vormen;
- Minimaal 40% van de totale lengte van het erf (woonzone en bedrijfskavel) dient aangeplant te worden met gebiedseigen beplanting.

Daarnaast gelden algemene criteria, die vooral over het bebouwingsniveau gaan. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Op het erf dient een herkenbare woonzone aanwezig te zijn met een groene uitstraling, zo mogelijk direct langs de weg gelegen.
- Het dakvlak van bedrijfsgebouwen dient beeldbepalend te zijn.
- Er worden terughoudende kleuren in de gebouwen en stallen gebruikt;



# Juridische planopzet

## 6.1

### Inleiding

Voor de opzet van de planregels is aangesloten bij het bestemmingsplan Buitengebied Noord-Oost van de gemeente Apeldoorn. Dat plangebied sluit aan de zuidzijde aan bij het landbouwontwikkelingsgebied.

In afwijking daarvan is in de Nota van Uitgangspunten afgesproken om voor de wegen en waterlopen in dit bestemmingsplan bestemmingen op te nemen in plaats van aanduidingen.

Voor de inhoud van de regels is afstemming gezocht met de nu geldende bestemmingsplannen voor het plangebied. Aangezien er daarbij verschillen optreden tussen de plannen van Epe en Apeldoorn zijn in de Nota van Uitgangspunten afspraken gemaakt over de hoofdlijnen van de op te nemen regels.

Vanzelfsprekend is het bestemmingsplan opgesteld volgens de meest recente RO-standaarden, zoals IMRO2008, STRI2008 en SVBP2008.

## 6.2

### Opzet planregels

Een bestemmingsplan kent aan gronden een bestemming toe en verbindt regels aan deze bestemming. Deze regels betreffen het gebruik van de gronden, maar onder meer ook de bouwmogelijkheden. De regels zijn nader onder te verdelen in:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

#### Inleidende regels

In deze regels staan de begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Verder wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden om bijvoorbeeld een goot- of bouwhoogte te bepalen.

### Bestemmingsregels

Deze regels betreffen het hart van het bestemmingsplan. In de bestemmingsregels wordt aangegeven waarvoor en - zo nodig - hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- agrarisch;
- maatschappelijk;
- natuur;
- verkeer;
- water;
- wonen.

Tevens zijn dubbelbestemmingen opgenomen voor de hoogspanningsleiding en de archeologisch waardevolle gebieden.

De bestemmingsregels kennen een vaste opbouw in bestemmingsomschrijving (toegestaan gebruik), bouwregels, nadere eisen, ontheffing van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, ontheffing van de gebruiksregels, aanlegvergunning, sloopvergunning en wijzigingsbevoegdheid.

### Algemene regels

Het gaat hier om algemene regels die betrekking hebben op alle bestemmingen in het plan. In plaats van bij elke bestemming dezelfde regel te plaatsen, kan gebruik worden gemaakt van een algemene regel. Zo zijn er algemene bouwregels, gebruiksregels, aanduidingsregels, ontheffingsregels en wijzigingsregels.

Verder is de anti-dubbeltelbepaling onder de algemene regels opgenomen. Hiermee blijven gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, buiten beschouwing bij de beoordeling van latere bouwplannen.

### Overige regels

Hieronder zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Deze laatste regel geeft aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

## 6.3

### **Bestemmingen**

#### **Agrarisch**

##### **Toekennen bouwvlakken**

De bestaande agrarische bedrijven die beschikken over een milieuvergunning of vallen onder een AMvB hebben op de verbeelding een bouwvlak gekregen. Daarbij is in beginsel het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Voor deze bouwvlakken geldt geen bebouwingspercentage.

De agrarische bedrijven zijn bestemd voor zowel grondgebonden landbouw als voor intensieve veehouderij. Het landbouwontwikkelingsgebied is primair bedoeld voor de ontwikkeling van de intensieve veehouderij, maar dat sluit niet uit dat ook de bestaande grondgebonden bedrijven zich in dit gebied moeten kunnen ontwikkelen.

De twee bestaande paardenhouderijen in de gemeente Epe hebben ook een agrarisch bouwvlak gekregen. Aan deze bouwvlakken is tevens de aanduiding "paardenhouderij" toegekend, waardoor deze mede zijn bestemd voor paardenhouderij.

#### Nevenactiviteiten

Nevenactiviteiten zijn toegestaan tot maximaal 25% van het bebouwde oppervlakte met een maximum van 350 m<sup>2</sup>. Verblijfsfuncties worden niet toegestaan gelet op het potentieel beperkende karakter daarvan voor omliggende agrarische bedrijven (Wet geurhinder en veehouderij).

In Epe is er in een aantal gevallen sprake van bestaande nevenactiviteiten, die ook al in het geldende bestemmingsplan waren geregeld. Deze zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Deze hebben de aanduiding specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit gekregen. In de planregels is daarbij per adres aangegeven welke nevenfunctie is toegestaan en tot welke oppervlakte.

#### Bedrijfswoningen

Per agrarisch bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan. Daar waar er twee agrarische bedrijfswoningen zijn toegestaan, is dit aangegeven door middel van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden": 2.

In de gemeente Apeldoorn is op een aantal plaatsen sprake van bewoning van een bedrijfswoning door twee gezinnen. In die gevallen zijn hiervoor gedoogbesluiten genomen op basis van de Nota selectief pardon uit juni 1993. De betreffende situaties zijn op de verbeelding aangeduid als "specifieke vorm van wonen - dependance". De inwoningsituatie wordt daarmee toegestaan, maar formele splitsing is niet toegestaan. In planologisch opzicht blijft er sprake van één woning. Ook leidt de aanduiding niet tot extra bouw mogelijkheden. De dependance blijft dus juridisch onderdeel van de hoofdwoning.

Woningsplitsing (splitsing van de bedrijfswoning in twee zelfstandige wooneenheden is onder voorwaarden mogelijk. Hiervoor is een algemene bouwregel in de planregels opgenomen (art. 12.3).

In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een tweede agrarische bedrijfswoning, hoewel de huidige moderne bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf een tweede bedrijfswoning steeds minder noodzakelijk maakt. Een belangrijke voorwaarde zal zijn, dat moet worden aangetoond dat de tweede woning noodzakelijk is voor het toezicht om de aanwezige levende have.

### Nieuwvestiging en vergroting tot 3 ha

Overeenkomstig het Gebiedsplan worden er in het bestemmingsplan op acht locaties de mogelijkheid geboden om uit te kunnen groeien tot 3 ha (met een bebouwingspercentage van 60%). Dit kunnen locaties op maagdelijke grond zijn, maar ook doorgroei- of hervestigingslocaties (dat wil zeggen ter plaatse van bestaande agrarische bedrijven of bestaande woningen). Vijf locaties kunnen liggen in de gemeente Epe en drie in de gemeente Apeldoorn.

Op vier locaties langs de Bokkerijweg en Weteringdijk zijn daarvoor alle concrete bedrijven in beeld (zie § 5.2). Daarom zijn op deze locaties bouwvlakken van 3 ha op de verbeelding opgenomen.

Daarnaast is er één bedrijf, die zijn bedrijf wil verplaatsen naar twee locaties aan de Bloemenkamp in de gemeente Apeldoorn. Binnen het kader van het Gebiedsplan zijn daartoe twee bouwvlakken op de verbeelding opgenomen (één van 1,5 ha en één van 3 ha).

Op één perceel aan de Bokkerijweg is een bouwvlak van minder dan 3 ha opgenomen. Het bouwvlak moet in omvang worden beperkt door de aanwezigheid van een dassenburcht op een naastgelegen perceel. De bebouwingsmogelijkheid komt overeen met de bebouwingsmogelijkheden op de overige, op de verbeelding opgenomen locaties.

Er kan derhalve nog één 3 ha bedrijf in Epe en twee 3 ha bedrijven in Apeldoorn worden toegevoegd. In lijn met het Gebiedsplan mag dit in Apeldoorn maximaal een bedrijf op maagdelijke grond zijn.

Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid in de planregels opgenomen voor het leggen van een nieuw bouwvlak of vergroting van bestaande bouwvlakken (of omzetting van een woonbestemming in een agrarisch bouwvlak) tot 3 ha. Daarbij is als criterium opgenomen dat het totaal aantal van "3 ha - bouwvlakken" niet groter mag zijn dan acht in het hele LOG. Dit aantal is te motiveren vanuit de ruimtelijke impact van deze ontwikkeling. Een groter aantal is op een ruimtelijk verantwoorde manier niet meer in te passen in dit gebied.

Daarnaast is in de wijzigingsbevoegdheid de eis opgenomen dat minimaal 100 m afstand moet worden aangehouden tot omliggende bestemmingen. Dat wil zeggen dat de afstand tussen het nieuwe bouwvlak en de grens van omliggende bestemmingen (ofwel een bouwvlak of de bestemmingsgrens van een woonbestemming) minimaal 100 m moet bedragen.

Tevens zal het nieuwe bedrijf zorgvuldig landschappelijk ingepast moeten worden. Hierbij vindt toetsing plaats aan het beeldkwaliteitsplan.

### Wijziging vergroting agrarische bouwvlakken

Voor het vergroten van de bestaande agrarische bedrijven is een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen waarbij een bouwvlak kan worden vergroot tot maximaal 1,5 ha (voor zowel een intensieve veehouderij als een grondgebonden bedrijf). Voorwaarden zijn onder meer dat het vergrote gedeelte van het bouwvlak zorgvuldig landschappelijk moet worden ingepast (toetsing aan beeldkwaliteitsplan) en een aan te houden minimale afstand tot omliggende bestemmingen van 100 m.

## **Functieverandering**

Gelet op de doelstelling van het LOG is functieverandering naar wonen of niet-agrarische bedrijvigheid niet toegestaan in het LOG.

## **Wonen**

Burgerwoningen krijgen een bestemming Wonen met een bestemmingsvlak. In een aantal gevallen betreft dit voormalige agrarische bedrijven, die geen milieuvergunning (meer) hebben of niet meer vallen onder een AMvB. Woningen dienen binnen het bestemmingsvlak te worden gebouwd.

De bestemmingsvlakken zijn op maat toegekend. De geldende bestemmingsvlakken, alsmede de huidige situatie op basis van de meest recente luchtfoto zijn hiervoor maatgevend.

Woningsplitsing (splitsing van de woning in twee zelfstandige wooneenheden is onder voorwaarden mogelijk. Hiervoor is een algemene bouwregel in de planregels opgenomen (art. 12.3).

In de gemeente Epe is er in een aantal gevallen sprake van bestaande nevenactiviteiten, die ook al in het geldende bestemmingsplan waren geregeld. Deze zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Deze hebben de aanduiding "specifieke vorm van wonen - activiteit" gekregen. In de planregels is daarbij per adres aangegeven welke nevenfunctie is toegestaan en tot welke oppervlakte. Ook in Apeldoorn komt een dergelijke nevenactiviteit voor. Deze heeft de aanduiding 'caravanstalling' gekregen.

## **Specifieke regelingen Epe**

Om het plan zo goed mogelijk te laten aansluiten bij het bestemmingsplan voor het overig buitengebied, zijn in de regels voor de gemeente Epe enkele specifieke regels toegevoegd. Dit betreft een vertaling van het gemeentelijke paardenbakkenbeleid (art. 15.1, sub g) en de regeling voor mantelzorg (art. 15.1, sub h).

Dergelijke specifieke regelingen zijn in de regels vet en cursief weergegeven, waarmee is aangegeven dat ze in de gemeente Epe van toepassing zijn en voorrang hebben op andere regelingen in het bestemmingsplan.

## **Verkeer en Water**

De bestaande wegen in het gebied hebben de bestemming Verkeer gekregen. Om eventueel noodzakelijke verbreding van de Bokkerijweg en (eventueel) Geerstraat en/of Weteringdijk met een vrijliggend fietspad of passeerhavens waar nodig mogelijk te maken, is in de agrarische bestemming geregeld dat de gronden binnen afstand van 5 m tot de bestemming Verkeer mede zijn bestemd voor wegen, fietspaden en daarbij behorende voorzieningen.

Voor de nieuwe parallelweg langs de Bokkerijweg wordt nog een bestemming Verkeer op de plankaart opgenomen, zodra daarover voldoende helderheid bestaat in het kader van het inrichtingsplan.

Aan de belangrijke watergangen zoals de Nieuwe Wetering en Kleine Wetering is de bestemming Water toegekend. Om de inrichting als ecologische verbind-

dingszone zonder meer mogelijk te maken, is binnen de agrarische bestemmingen geregeld dat de naastgelegen gronden (maximaal 10 m vanaf de bestemming Water) mede zijn bestemd voor waterretentie, natuurvriendelijke oevers en dergelijke. Dit schept de gewenste mogelijkheden voor natuurontwikkeling, aanleg van natte ecologische verbindingzones of plannen tot een herinrichting met een meer natuurlijk meanderend verloop met kleinschalige retentieplekken.

### **Gebiedsbestemmingen**

In het plangebied is een aantal waarden te onderscheiden. Deze waarden zijn als gebiedsaanduidingen opgenomen in de regels en de verbeelding. Het gaat om de volgende waarden:

- landschapswaarden: openheid van het landschap. Dit betreft de open enk ten noorden van de Broeklanderweg (omgeving Werler).
- archeologische waarden: de middelhoge archeologische verwachtingswaarde zijn op de verbeelding opgenomen als dubbelbestemming "Waarde archeologie - middelhoog".

Uitgangspunt is, dat uitsluitend die waarden zijn opgenomen waarvoor daadwerkelijk beschermingsmaatregelen nodig worden geacht in de vorm van bijzondere bebouwings-/gebruiksbepalingen en/of een aanlegvergunningplicht. Dit is dan ook gekoppeld aan de genoemde waarden. De waarden zijn zo specifiek mogelijk aangeduid, om tot een zo gericht mogelijke bescherming te komen en te voorkomen dat gebieden onnodig worden belast met regelgeving (daarmee ook gericht toezicht in het kader van handhaving mogelijk). De aanlegvergunningplicht is in hoofdzaak gekoppeld aan de waarden.

# Uitvoerbaarheid en proces

## 7.1

### **Handhaving**

Bij het opstellen van een bestemmingsplan voor het buitengebied speelt handhaving een belangrijke rol. Een goed bestemmingsplan kenmerkt zich niet alleen door middel van een goede beheerslaag en ontwikkelingsmogelijkheden maar ook door middel van heldere planregels en concreet gemeentelijk handhavingsbeleid.

Handhaving van bestaande regels is ook van steeds groter belang. Hierbij wordt de praktijk van gedogen steeds vaker omgezet naar minder regels met een betere handhaving. Om deze reden is het noodzakelijk de bestaande situatie in het plangebied goed te inventariseren. Deze gegevens zijn, naast de geldende rechten op grond van vigerende bestemmingsplannen een belangrijke onderlegger geweest voor het bestemmingsplan.

Het strikt handhaven van vergunningen, regels en procedures geeft duidelijkheid en maakt de samenleving veiliger. Het gedogen moet worden tegengegaan. Overbodige regels en onduidelijke regelgeving zijn daarom getracht zoveel mogelijk achterwege te laten.

## 7.2

### **Economische uitvoerbaarheid**

Om de totale kosten voor de ontwikkeling van het LOG inzichtelijk te krijgen, wordt een exploitatieplan opgesteld. In het exploitatieplan worden alle te verhalen kosten opgenomen. Zoals het er nu naar uitziet, lijkt hiermee een financieel haalbaar plan te ontstaan. Met de provincie worden afspraken gemaakt over het dekken van de kosten en het kostenverhaal dat wordt ingezet naar de inplaatsers en de reeds gevestigde bedrijven welke willen uitbreiden.

## 7.3

### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Pm





# Regels



# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	16
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>17</b>
Artikel 3 Agrarisch	19
Artikel 4 Maatschappelijk	29
Artikel 5 Natuur	30
Artikel 6 Verkeer	31
Artikel 7 Water	32
Artikel 8 Wonen	33
Artikel 9 Leiding - Hoogspanningsverbinding	39
Artikel 10 Waarde - Archeologie Middelhoog	40
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>43</b>
Artikel 11 Anti-dubbeltelbepaling	45
Artikel 12 Algemene bouwregels	46
Artikel 13 Algemene gebruiksregels	49
Artikel 14 Algemene aanduidingsregels	51
Artikel 15 Algemene ontheffingsregels	52
Artikel 16 Algemene wijzigingsregels	56
Artikel 17 Algemene procedureregels	58
Artikel 18 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen	59
Artikel 19 Aanlegvergunning	60
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>63</b>
Artikel 20 Overgangsrecht bouwwerken	65
Artikel 21 Overgangsrecht gebruik	66
Artikel 22 Slotregel	67

## Bijlagen



# Hoofdstuk 1

## Inleidende regels



# Artikel 1

## Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. **plan:**  
het bestemmingsplan Landbouwontwikkelingsgebied Beemte-Vaassen van de gemeenten Apeldoorn/Epe, met dien verstande dat wanneer de regels vet en cursief zijn weergegeven deze betrekking hebben op de gronden in de gemeente Epe en deze regels voorrang hebben op andere regelingen;
2. **bestemmingsplan:**  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in de GML-bestanden NL.IMRO.0200.bp1063-von1 met de bijbehorende regels en bijlagen;
3. **aanbouw:**  
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
4. **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;
5. **aanduidingsgrens:**  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
6. **aanduidingsvlak:**  
een vlak, door aanduidingsgrenzen van andere vlakken gescheiden;
7. ***afhankelijke woonruimte:***  
***een aanbouw, uitbouw of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;***
8. **agrarisch bedrijf:**  
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, waarop een bedrijfsmatige, op de markt gerichte productie plaatsvindt, die een wezenlijke bijdrage aan de inkomensvorming levert, waaronder begrepen een productiegericht paardenhouderij;

9. **ander werk:**  
een werk, geen bouwwerk zijnde;
10. **antennedragers:**  
een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;
11. **antenne-installatie:**  
een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;
12. **bebouwing:**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
13. **bedrijfswoning:**  
een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting;
14. **beroepsuitoefening aan huis:**  
een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, dat in een woning of bedrijfswoning (inclusief bijgebouwen) wordt uitgeoefend, waarbij de (bedrijfs)woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
15. **bestaand:**
- bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning;
  - bij gebruik: het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
16. **bestemmingsgrens:**  
de grens van een bestemmingsvlak;
17. **bestemmingsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
18. **bijgebouw:**  
een niet voor bewoning bestemd gebouw, dat ten dienste staat van en in bouwmassa ondergeschikt is aan de woning, waaronder in ieder geval begrepen een huishoudelijke bergruimte, garage of hobbyruimte;



19. **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;
20. **bouwgrens**:  
de grens van een bouwvlak;
21. **bouwperceel**:  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
22. **bouwperceelgrens**:  
de grens van een bouwperceel;
23. **bouwvlak**:  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
24. **bouwwerk**:  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
25. **containerveld**:  
afgedekte gronden ten behoeve van de bovengrondse teelt van planten in containers;
26. **dependance**:  
een voor de huisvesting van een zelfstandig huishouden geschikt gebouw, dat ruimtelijk één geheel vormt met het hoofdgebouw en blijvend onderdeel uitmaakt van de kavel van het hoofdgebouw;
27. **detailhandel**:  
het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop of verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen en diensten aan degenen die deze goederen en diensten kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
28. **dienstverlening**:  
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;
29. **erkend archeoloog**:  
een door burgemeester en wethouders als zodanig aangewezen archeoloog

die voldoet aan de door en krachtens de Monumentenwet gestelde kwalificaties en eisen;

30. **gebouw:**  
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
31. **gebruiksgerichte paardenhouderij:**  
een niet-agrarisch bedrijf waar handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair zijn gericht op het daadwerkelijke gebruik van paarden, niet zijnde een manege;
32. **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);
33. **grondgebonden agrarisch bedrijf:**  
een agrarisch bedrijf dat overwegend afhankelijk is van de bij het bedrijf behorende gronden als agrarisch productiemiddel;
34. **hoge archeologische verwachtingswaarde:**  
een aan een gebied toegekende waarde die aangeeft dat ter plaatse de trefkans op archeologische vondsten hoog is dan wel dat het belang van de mogelijke archeologische waarde en/of vondsten hoog is;
35. **hoofdgebouw:**  
een gebouw dat op een kavel door zijn ligging, constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
36. **hoofdverblijf:**
- het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;
  - het adres waar, bij ontbreken van een adres als bedoeld onder 1, betrokkene naar redelijke verwachting gedurende drie maanden tenminste twee derde van de tijd zal overnachten;
37. **intensieve veehouderij:**  
een agrarisch bedrijf of dat deel van een agrarisch bedrijf waar tenminste 250 m<sup>2</sup> aan bedrijfsvloeroppervlakte aanwezig is dat gebruikt wordt als veehouderij volgens de Wet milieubeheer voor het houden van vee, pluimvee en nertsen, waarbij dit houden van vee geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in gebouwen. Het biologisch houden van dieren conform een regeling krachtens artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet, het houden van melkrundvee, schapen of paarden en het houden van dieren uitslui-

tend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij;

38. **kampeermiddel:**

een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde waarvoor een bouwvergunning vereist is als bedoeld in de Woningwet; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor verblijfsrecreatie;

39. **kantoor:**

een (deel van een) gebouw dat door aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard;

40. **kas:**

een gebouw, bestaande uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van gewassen;

41. **kavel:**

de bij een bestaand of te realiseren gebouw behorende gronden, samen vallend met de eigendomsgrens of met de grens van het gehuurde;

42. **kwekerij:**

een agrarisch bedrijf gericht op het telen, kweken en verzorgen van sier- teeltgewassen (bomen, heesters, planten en bloemen) of tuinbouwzaden, waarbij de exploitatie van het bedrijf geheel of grotendeels gebonden is aan ter plaatse of in de nabijheid aanwezige gronden;

43. **lawaaisporten:**

de autosport, de motorsport, de (model-)vliegsport, karting en soortgelijk geluidproducerende sporten;

44. **manege:**

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het op eigen terrein binnen of buiten een gebouw gelegenheid geven tot het beoefenen van de paardensport en als ondergeschikte activiteit al dan niet mogelijkheden biedt voor het verblijf en de verzorging van paarden al dan niet gecombineerd met het fokken, africhten en verkopen van paarden;

45. ***mantelzorg;***

***zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak en op vrijwillige basis;***

46. **middelhoge archeologische verwachtingswaarde:**

een aan een gebied toegekende waarde die aangeeft dat ter plaatse de

trekkans op archeologische vondsten middelhoog is dan wel dat het belang van de mogelijke archeologische waarde en/of vondsten middelhoog is;

47. nevenactiviteit:

een activiteit die uitsluitend uitgeoefend kan worden naast een feitelijk aanwezige hoofdfunctie en wat betreft vloeroppervlakte ondergeschikt is aan die hoofdfunctie;

48. Nederlandse Grootte Eenheid:

een rekeneenheid die wordt gehanteerd voor de vaststelling van de omvang van een agrarisch bedrijf, op basis van productiewaarde van oppervlakte, gewassen en dieren;

49. nutsvoorziening:

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

50. overkapping:

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

51. paardenbak:

- niet overdekte rijbaan voorzien van natuurlijk bodemmateriaal ten behoeve van paardrijden, waarvan de maatvoering niet meer mag bedragen dan 40 m bij 20 m;
- **een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en bereiden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;**

52. peil:

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

53. permanente bewoning:

gebruik als hoofdverblijf als bedoeld in de Wet GBA, waaronder wordt verstaan:

- het gebruik als woning door een zelfde persoon, (deel van) een gezin of samenwoning op een wijze die ingevolge het in de Wet GBA bepaalde noopt tot inschrijving in het persoonsregister van de gemeente, en/of;

- het in de periode van 1 november tot 15 maart meer dan 70 maal ter plaatse nachtverblijf houden, terwijl betrokkene niet elders daadwerkelijk over een hoofdverblijf beschikt;
54. **productiegerichte paardenhouderij:**  
grondgebonden paardenhouderij die is gericht op het fokken van paarden, het bieden van leefruimte aan opgroeiende paarden en/of het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, zoals een paardenmelkerij of een daarmee gelijk te stellen bedrijfsvorm, eventueel in combinatie met (en daaraan ondergeschikte) trainingsfaciliteiten ten behoeve van de eigen gefokte paarden. Onder productiegerichte paardenhouderijen worden verstaan: hengstenhouderij, merriehouderij, opfokbedrijf, stoeterij, spermawinstation, embryotransplantatiebedrijf of paardenmelkerij;
55. **prostitutie:**  
het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen;
56. **recreatief medegebruik:**  
extensieve vormen van dagrecreatie, inclusief naar de aard en omvang daartoe behorende voorzieningen, waarbij de recreatievorm geen specifiek beslag legt op de ruimte;
57. **recreatief rustpunt:**  
voorzieningen of activiteiten ten behoeve van extensieve dagrecreatie, zoals picknickplaatsen, theetuin, kinderspeelweide, het schenken van non-alcoholische dranken alsmede ijsverkoop;
58. **recreatieverblijf:**  
een gebouw dat bestemd is voor recreatief woonverblijf, niet zijnde permanente bewoning en dat gedurende het hele jaar gebruikt wordt voor recreatieve doeleinden door wisselende personen;
59. **recreatiewoning:**  
een gebouw, geen woonkeet en geen stacaravan of een ander bouwwerk op wielen zijnde, dat uitsluitend één woning bevat, niet voor permanente bewoning bestemd is en dat gedurende het hele jaar gebruikt wordt voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
60. **seksinrichting:**  
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht; onder seksinrichting wordt mede begrepen:
- seksbioscoop  
een inrichting, bestemd voor het door middel van audiovisuele midde-

len doen plaatsvinden van voorstellingen van erotische en/of pornografische aard;

- seksclub  
een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht;
- seksautomaat  
een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van audiovisuele voorstellingen van erotische en/of pornografische aard;
- sekswinkel  
een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van seksartikelen, waaronder begrepen pornografische lectuur en gegevensdragers, aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker;
- prostitutiebedrijf  
een ruimte, bestemd dan wel in gebruik voor het daarin uitoefenen van prostitutie;

61. teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen die toegepast worden om de teelt van groente, fruit, bomen of potplanten te bevorderen en te beschermen, zoals tunnel- en boogkas- sen, containerteelt, schaduwhallen, hagelnetten, stellingen en regenkap- pen;

62. toeristisch kamperen:

kamperen in kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans;

63. tunnelkas:

een kas dan wel platglasconstructie van geringe bouwhoogte, bestaande uit lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van gewassen;

64. 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;

65. verblijfsrecreatie:

recreatief verblijf, waarbij overnacht wordt in kampeermiddelen, recrea- tiewoningen en/of recreatieverblijven;

66. waarde:

de aan een bouwwerk, gebied of specifiek element in een gebied toege- kende kenmerkende waarde op het gebied van cultuurhistorie, archeolo- gie, geografie, aardkunde, natuur, landschap en/of ecologie;

**67. winkel:**

een (deel van een) gebouw dat blijkens aard, indeling en inrichting kenmerkend is bedoeld voor de uitoefening van detailhandel en/of het verlenen van diensten, waaronder mede worden begrepen videotheken, kapsalons en buffetverkoop. Tot de winkel worden de voor publiek toegankelijke ruimte alsmede de bijbehorende magazijnruimte, kantoren en overige dienst ruimten begrepen;

**68. woning:**

een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen;

**69. wooneenheid:**

een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen;

**70. zonnecollector:**

een bouwwerk ten behoeve van de opvang van zonne-energie;

**71. zorgboerderij:**

een voorziening in hoofdzaak gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren door personen die niet zelfstandig kunnen werken en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven;

**72. zorgwoning:**

een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

## **Artikel 2**

### **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. **de bouwhoogte van een bouwwerk:**  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
2. **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;
3. **de oppervlakte van een bouwwerk:**  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
4. **het bebouwingspercentage:**  
de in procenten uitgedrukte verhouding van de oppervlakte van de bebouwing in een bouwvlak dan wel aanduidingsvlak tot de oppervlakte van dat bouwvlak dan wel aanduidingsvlak, per kavel gemeten.  
Ingeval geen bouwvlak dan wel aanduidingsvlak is aangegeven wordt onder bebouwingspercentage verstaan de in procenten uitgedrukte verhouding van de oppervlakte van de bebouwing in een bestemmingsvlak tot de oppervlakte van het bestemmingsvlak, per kavel gemeten.
5. **de vloeroppervlakte:**  
tussen de (denkbeeldige) buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren, met dien verstande dat vloeroppervlakte waarboven minder dan 1,50 m bouwhoogte aanwezig is hierbij buiten beschouwing wordt gelaten;
6. **de inhoud van een bouwwerk:**  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
7. **de dakhelling:**  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.



# H o o f d s t u k 2

## B e s t e m m i n g s r e g e l s



## **Artikel 3**

### **Agrarisch**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. intensieve veehouderijen;
- c. zorgboerderijen;
- d. gebruiksgerichte paardenhouderij, ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- e. dependances, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dependance';
- f. beroepsuitoefening aan huis;
- g. nevenactiviteiten in categorie 1 van de bij deze regels behorende bijlage 1 'Lijst van toegelaten nevenactiviteiten';
- h. nevenactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit', uitsluitend per adres en tot de maximale oppervlakte zoals genoemd in navolgende tabel:

Adres	Nevenactiviteit	Maximale oppervlakte
Bokkerijweg 5	Agrarisch hulpbedrijf	700 m <sup>2</sup>
Weteringdijk 113	Aannemersbedrijf	605 m <sup>2</sup>
Weteringdijk 117	Agrarisch hulpbedrijf	200 m <sup>2</sup>

- i. recreatief medegebruik in de vorm van paardrijden, hobbymatig weiden van vee, wandelen en fietsen;
- j. uitsluitend wonen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- k. duurzame energievoorzieningen;
- l. natuurbeheer;
- m. water;
- n. nutsvoorzieningen, met de daarbij behorende:
- o. bouwwerken en voorzieningen.

#### **3.2 Bouwregels**

Naast de algemene bouwregels van artikel 12 en de algemene aanduidingsregels van artikel 14 gelden de specifieke regels van het navolgende bebouwingschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijzingen verwijzen naar de in lid 3.4 genoemde ontheffingen:

Bebouwing	Maximale oppervlakte/ inhoud	Maximale goothoogte	Maximale bouw- hoogte	Bijzondere regels
Bedrijfsgebouwen en overkappingen	Bouwvlak	4 m	11 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt ten minste 2,50 m;</li> <li>- de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 20°;</li> <li>- ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn geen bedrijfsgebouwen toegestaan;</li> </ul>
Bedrijfswoningen, inclusief aan- en uitbouwen	750 m <sup>2</sup>	3,5 m	8 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- indien aangegeven worden bedrijfswoningen gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'wonen';</li> <li>- de dakhelling van bedrijfswoningen bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°;</li> <li>- voor het bepalen van de inhoud worden de deel, inpandige garages en bergingen meegeteld;</li> <li>- per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij anders is aangegeven middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Het bouwen van een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is niet toegestaan.</li> <li>- de afstand van de bedrijfswoning tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt ten minste 2,50 m;</li> <li>- voor het splitsen van de bedrijfswoning in twee wooneenheden geldt het in artikel 12 lid 12.3 bepaalde;</li> <li>- de afstand van een op te richten bedrijfswoning tot bestaande niet bij het betreffende bedrijf behorende kassen bedraagt ten minste 30 m;</li> </ul>
Bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen	75 m <sup>2</sup>	3,5 m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bijgebouwen en overkappingen mogen niet voor de voor- of achtergevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan worden opgericht (3.4.1c);</li> </ul>

				<ul style="list-style-type: none"> <li>- de afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt ten minste 2,50 m;</li> </ul>
Dependances	65 m <sup>2</sup>	3 m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de totale oppervlakte aan bijgebouwen, overkappingen en dependances mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;</li> <li>- een dependance heeft geen zelfstandig recht op bijgebouwen;</li> </ul>
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen <ul style="list-style-type: none"> <li>- mestvergistingsinstallaties;             <ul style="list-style-type: none"> <li>- mestsilos;</li> <li>- sleufsilos;</li> <li>- overige silos;</li> </ul> </li> <li>- erf- en terrein-afscheidings;</li> <li>- antenne-installaties;</li> <li>- windturbine/windwokkel;</li> <li>- bouwwerken voor teeltondersteunende voorzieningen;</li> <li>- paardenbakken, stapmolens en</li> </ul>	2500 m <sup>2</sup>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 m</li> <li>- 6 m</li> <li>- 4 m</li> <li>- 15 m</li> <li>- 2 m</li> <li>- 15 m</li> <li>- 10 m</li> <li>- 1,5 m</li> <li>- 2 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde voor teeltondersteunende voorzieningen;</li> <li>- ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn geen mestvergistingsinstallaties en silo's toegestaan;</li> <li>- de bouwhoogte van erf- en terrein-afscheidings buiten het bouwvlak of voor de voor-gevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan bedraagt ten hoogste 1,5 m (3.4.1g);</li> <li>- het per agrarisch bedrijf is één windturbine/windwokkel toegestaan, waarbij de afstand van een windturbine/windwokkel tot omliggende woningen minimaal 10 m bedraagt;</li> <li>- het buiten het bouwvlak oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor teeltondersteunende voorzieningen is uitsluitend toegestaan buiten de aanduiding 'open landschap';</li> <li>- indien de paardenbak geen onderdeel vormt van het agra-</li> </ul>

lichtmasten t.b.v. paarden- bakken;			<p>risch bedrijf als bedoeld in lid 3.1 is er ten hoogste één paardenbak per bedrijfswoning toegestaan;</p> <p>- de afstand van een paardenbak tot (bedrijfs)woningen van derden bedraagt ten minste 50 meter;</p> <p>- uitsluitend in samenhang met een ontheffing als bedoeld in lid 3.6.1 zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan.</p>
overig		10 m	

### 3.3 Nadere eisen

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

Op het stellen van nadere eisen zijn de in artikel 17 opgenomen procedureregels van toepassing.

### 3.4 Ontheffing van de bouwregels

#### 3.4.1 Ontheffingsbevoegdheid

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

- a. voor het oprichten dan wel vergroten van kassen tot een totale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> binnen het bouwvlak, uitsluitend indien de kassen worden vergroot dan wel opgericht ter ondersteuning van de grondgebonden agrarische hoofdactiviteit;
- b. voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met een goothoogte van maximaal 7 m, indien dit noodzakelijk is in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering, mits zorg gedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing op basis van het bepaalde in het 'Beeldkwaliteitplan Landbouwontwikkelingsgebied Beemte-Vaassen', vastgesteld d.d....;
- c. voor het bouwen van bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen voor de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan;
- d. voor het buiten het bouwvlak oprichten van bouwwerken met een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> per agrarisch bedrijf en een hoogte van ten hoogste 3 m, mits dat noodzakelijk is in verband met een doelmatige

- ge bedrijfsvoering en de bebouwing niet binnen het bouwvlak zelf kan worden opgericht;
- e. voor het oprichten van een bij een burgerwoning toegestane, maar buiten het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' gesitueerde stalruimte voor hobbymatig agrarisch gebruik waarvan de oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> *dan wel 200 m<sup>2</sup>* en de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt, mits de bebouwing op grond van stedenbouwkundige en/of landschappelijke overwegingen niet binnen het vlak met de bestemming 'Wonen' kan worden opgericht en direct aansluitend bij (het erf van) de burgerwoning ten minste 1 ha grond hoort;
  - f. voor het buiten het bouwvlak oprichten van een stalruimte voor hobbymatig agrarisch gebruik waarvan de oppervlakte niet meer dan 25 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt, met dien verstande dat de stalruimte, voor zover niet gelegen aan een ter plaatse aanwezige ontsluitingsweg, dient te worden gesitueerd binnen een afstand van 50 m van de bestemming 'Verkeer' en bij de stalruimte blijvend ten minste 1 ha grond hoort, waarop de stalruimte wordt gebouwd;
  - g. voor het ten behoeve van de privacy binnen het bouwvlak bouwen van een erf- of terreinafscheiding voor de voorgevelrooilijn bij bedrijfswoningen tot een bouwhoogte van 2 m, indien dit met het oog op de verkeers- en sociale veiligheid niet onaanvaardbaar is.

#### 3.4.2 Voorwaarden voor ontheffing

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

#### 3.4.3 Verwijzing procedureregels ontheffing

Op het verlenen van ontheffingen zijn de in artikel 16 opgenomen procedureregels van toepassing.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels van artikel 13 en de algemene aanduidingsregels van artikel 14 gelden de volgende specifieke regels.

#### 3.5.1 Wonen

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

#### 3.5.2 Niet toegelaten bedrijven

Behoudens bestaande bedrijven zijn niet toegelaten:

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

### 3.5.3 Paardenbakken

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

### 3.5.4 Nevenactiviteiten

Nevenactiviteiten zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten is niet toegestaan. De vloeroppervlakte die ten behoeve van de nevenactiviteiten mag worden gebruikt bedraagt niet meer dan 75 m<sup>2</sup>.

### 3.5.5 Verkeer

De gronden gelegen binnen een afstand van 5 m tot de bestemming 'Verkeer' zijn mede bestemd voor wegen, fietspaden en daarbij behorende voorzieningen.

### 3.5.6 Water

De gronden gelegen binnen een afstand van 10 m tot de bestemming 'Water' zijn mede bestemd voor waterretentie, natuurvriendelijke oevers en ontwikkeling van natte natuur.

## 3.6 Ontheffing van de gebruiksregels

### 3.6.1 Ontheffingsbevoegdheid paardenbakken

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

- a. voor het realiseren van paardenbakken behorende bij een agrarisch bedrijf maar gelegen buiten het bouwvlak;
- b. voor het realiseren van ten hoogste één paardenbak behorende bij een woning maar gelegen buiten het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen'.

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

- a. de gehele paardenbak binnen een afstand van 75 m van het betreffende bouwvlak of bestemmingsvlak gesitueerd dient te worden;
- b. er geen onevenredige hinder ten gevolge van de paardenbak mag optreden bij andere (bedrijfs)woningen; in ieder geval mag de afstand tussen enig punt van de paardenbak en een (bedrijfs)woning van derden niet minder dan 50 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van de paardenbakomheiningen en lichtmasten niet meer dan 2 m bedraagt;



- d. realisatie van de paardenbak binnen het betreffende bouwvlak dan wel binnen het betreffende bestemmingsvlak aantoonbaar niet haalbaar is.

### 3.6.2 Ontheffingsbevoegdheid nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in lid 3.1 onder g en lid 3.5.4 bepaalde teneinde:

- a. nevenactiviteiten in categorie 2 van de bij deze regels behorende bijlage 1 'Lijst van toegelaten nevenactiviteiten' toe te staan;
- b. nevenactiviteiten toe te staan die niet zijn genoemd in bijlage 1 'Lijst van toegelaten nevenactiviteiten' en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met nevenactiviteiten die wel voorkomen op de lijst;
- c. de maximale vloeroppervlakte die voor nevenactiviteiten gebruikt mag worden te vergroten;
- d. gebruik van gronden buiten het bouwvlak voor nevenactiviteiten toe te staan.

mits:

- a. de vloeroppervlakte die voor de nevenactiviteiten wordt gebruikt niet meer bedraagt dan 25% van de vloeroppervlakte die voor de hoofdfunctie wordt gebruikt, met een absoluut maximum van 350 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van de nevenactiviteit zich beperkt tot gronden die direct aansluiten aan het bouwvlak;
- c. wordt voorzien in een kwalitatief zorgvuldige inpassing in het landschap, indien nodig geacht met behulp van het aanbrengen van beplanting;
- d. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt;
- e. de belangen van de omliggende functies niet onevenredig worden geschaad.

### 3.6.3 Ontheffingsbevoegdheid recreatief medegebruik

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in lid 3.1 onder h bepaalde teneinde overige vormen van recreatief medegebruik, waaronder hondentraining, toe te staan, mits de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt en de belangen van de omliggende functies niet onevenredig worden geschaad.

### 3.6.4 *Ontheffingsbevoegdheid twee huishoudens*

*Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in lid 3.1 bepaalde ten behoeve van de huisvesting van twee huishoudens in één bedrijfswoning, met dien verstande dat hierdoor het aantal bedrijfswoningen niet wordt vergroot.*

### 3.6.5 Voorwaarden voor ontheffing

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

### 3.6.6 Verwijzing procedureregels ontheffing

Op het verlenen van ontheffingen zijn de in artikel 16 opgenomen procedure-regels van toepassing.

## 3.7 Aanlegvergunning

De in artikel 19 opgenomen regels voor aanlegvergunningen zijn van toepas-sing.

## 3.8 Wijzigingsbevoegdheid

Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in dit lid mag alleen plaatsvinden voor zover de in het gebied voorkomende waarden dan wel het in het plan beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke beeld niet oneven-redig worden aangetast. Voorts zijn de algemene criteria van artikel 16 lid 16.3 van toepassing.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van:

- a. de realisatie van een tweede agrarische bedrijfswoning, mits dit be-drijfseconomisch aantoonbaar noodzakelijk is:
  1. de aard van het bedrijf vereist blijvend toezicht van twee personen op het bedrijf, en
  2. het bedrijf heeft ten minste twee maal de omvang van een volwaar-dig agrarisch bedrijf, waardoor de continuïteit als tweemansbedrijf verzekerd is;
- b. het vergroten van bestaande bouwvlakken tot maximaal 1,5 ha, mits:
  1. de afstand van het vergrootte gedeelte van het bouwvlak tot overige bestemmingen alsmede tot andere agrarische bouwvlakken ten min-ste 100 m bedraagt;
  2. vergroting noodzakelijk is in het verband met de agrarische bedrijfs-voering, hetgeen te dient worden aangetoond aan de hand van een bedrijfsplan;
  3. ten aanzien van de maatvoering en situering van de bebouwing de regels van de bestemming 'Agrarisch' op overeenkomstige wijze wor-den toegepast;
  4. aangetoond is dat vergroting van het bouwvlak, gelet op de omvang, ligging en aard van het agrarische bedrijf op de nieuwe locatie ten opzichte van in de nabijheid gelegen functies een zodanig beperkte milieuhinder veroorzaakt dat daardoor de belangen van deze functies niet in onevenredige mate worden geschaad;
  5. zorg gedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing op basis van het bepaalde in het 'Beeldkwaliteitplan Landbouwontwik-kelingsgebied Beemte-Vaassen', vastgesteld d.d...., waarbij wijziging ten behoeve van de bestemming 'Natuur' mogelijk is;

- c. nieuwvestiging van agrarische bedrijven door het opnemen van nieuwe bouwvlakken van 3 ha, dan wel het verwijderen van bestaande bouwvlakken en het opnemen van nieuwe bouwvlakken van 3 ha op dezelfde locatie, mits:
1. het aantal bedrijven van 3 ha in de gemeente Epe niet meer bedraagt dan 5 en in de gemeente Apeldoorn niet meer dan 3, met dien verstande dat in de gemeente Apeldoorn het maximaal aantal nieuw op te nemen bouwvlakken niet meer bedraagt dan 1;
  2. het bebouwingspercentage per bouwvlak niet meer bedraagt dan 60%;
  3. een nieuw bouwvlak gelegen in de gemeente Epe is georiënteerd op de Bokkerijweg of de Weteringdijk en vanaf die weg wordt ontsloten;
  4. er in de gemeente Epe rekening wordt gehouden met bestaande oost-west-gerichte zichtlijnen;
  5. de afstand van het nieuwe bouwvlak tot overige bestemmingen alsmede de afstand tot omliggende agrarische bouwvlakken ten minste 100 m bedraagt;
  6. aangetoond is dat de nieuwvestiging een volwaardig intensieve veehouderij betreft met een omvang van ten minste 70 NGE, hetgeen te dient worden aangetoond aan de hand van een bedrijfsplan;
  7. ten aanzien van de maatvoering en situering van de bebouwing de regels van de bestemming 'Agrarisch' op overeenkomstige wijze worden toegepast;
  8. aangetoond is dat het nieuwe bouwvlak, gelet op de omvang, ligging en aard van het agrarische bedrijf op de nieuwe locatie ten opzichte van in de nabijheid gelegen functies een zodanig beperkte milieuhinder veroorzaakt dat daardoor de belangen van deze functies niet in onevenredige mate worden geschaad;
  9. zorg gedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing op basis van het bepaalde in het 'Beeldkwaliteitplan Landbouwontwikkelingsgebied Beemte-Vaassen', vastgesteld d.d....., waarbij wijziging ten behoeve van de bestemming 'Natuur' mogelijk is.

## Artikel 4

### Maatschappelijk

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen in categorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende bijlage 4 'Lijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen';
- b. tuin en/of erf;
- c. speelplaatsen;
- d. ontsluitingswegen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

In de bestemming zijn bedrijfswoningen niet toegestaan.

#### 4.2 Bouwregels

Naast de algemene bouwregels van artikel 12 de algemene aanduidingsregels van artikel 14 gelden de specifieke regels van het navolgende bebouwingschema:

Bebouwing	Maximale oppervlakte/ inhoud	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Bijzondere regels
Gebouwen en overkappingen	830 m <sup>2</sup>		10 m	- de afstand van gebouwen en overkappingen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt ten minste 2,50 m; - de dakhelling bedraagt ten minste 18°.
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen			3 m	

## Artikel 5

### Natuur

#### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos en natuurgebied;
- b. bosbouw en houtproductie;
- c. lanen, houtwallen en singels;
- d. extensief grondgebonden agrarisch medegebruik;
- e. recreatief medegebruik in de vorm van paardrijden, wandelen en fietsen;
- f. hoogzitten ten behoeve van de jacht;
- g. water;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

#### 5.2 Bouwregels

Naast de algemene bouwregels van artikel 12 en de algemene aanduidingsregels van artikel 14 gelden de specifieke regels van het navolgende bebouwingschema.

Bebouwing	Maximale bouwhoogte	Bijzondere regels
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	2 m	de bouwhoogte van een hoogzit mag ten hoogste 5 m bedragen

#### 5.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels van artikel 13 en de algemene aanduidingsregels van artikel 14 gelden de volgende specifieke regels.

##### 5.3.1 Extensief grondgebonden agrarisch gebruik

Extensief grondgebonden agrarisch gebruik is uitsluitend toegestaan voor zover dit ten dienste staat van het natuurbeheer.

#### 5.4 Aanlegvergunning

De in artikel 19 opgenomen regels voor aanlegvergunningen zijn van toepassing.

## Artikel 6

### Verkeer

#### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden (met inbegrip van de nodige rijwegen, vluchtstroken, fiets- en voetpaden), met dien verstande dat per rijweg ten hoogste het aantal bestaande rijstroken zijn toegestaan;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. met de daarbij bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen, waaronder in ieder geval begrepen ongelijkvloerse kruisingen, in- en uitritten, overkappingen, tunnels, bruggen, taluds, berm en berm sloten, groenvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en afschermingen.

#### 6.2 Bouwregels

Naast de algemene bouwregels van artikel 12 en de algemene aanduidingsregels van artikel 14 gelden de specifieke regels van het navolgende bebouwingschema:

Bebouwing	Maximale pervlakte	op-Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde			antenne-installaties: 15 m; overkappingen: 3 m; overig: 6 m

## Artikel 7

### Water

#### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging en waterhuishouding;
- b. water- en oeverrecreatie;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen, waaronder in ieder geval begrepen bruggen, taluds, oeverbeschouwingen, onderhoudspaden en aanlegplaatsen.

#### 7.2 Bouwregels

Naast de algemene bouwregels van artikel 12 en algemene aanduidingsregels van artikel 14 gelden de specifieke regels van het navolgende bebouwingschema.

Bebouwing	Maximale bouwhoogte	Bijzondere regels
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m	zie tevens de algemene Keur van het Waterschap

#### 7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen omtrent de plaats en afmetingen van bouwwerken geen gebouwen zijnde in verband met het waarborgen van de waterbergende functie van gronden.

#### 7.4 Aanlegvergunning

De in artikel 19 opgenomen regels voor aanlegvergunningen zijn van toepassing.



## Artikel 8

### Wonen

#### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. dependances, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dependance';
- c. beroepsuitoefening aan huis;
- d. tuin en/of erf;
- e. nevenactiviteiten in de vorm van Bed & Breakfast en/of recreatief rustpunt;
- f. activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - activiteit', uitsluitend per adres en tot de maximale oppervlakte zoals genoemd in navolgende tabel:

Adres	Activiteit	Maximale oppervlakte
Gatherweg 6	Agrarisch hulpbedrijf	295 m <sup>2</sup>
Geerstraat 32	Hoveniersbedrijf	250 m <sup>2</sup>

- g. nutsvoorzieningen;
- h. met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

Per hoofdgebouw is één woning toegestaan.

#### 8.2 Bouwregels

Naast de algemene bouwregels van artikel 12 en de algemene aanduidingsregels van artikel 14 gelden de specifieke regels van het navolgende bebouwingschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijzingen verwijzen naar de in lid 8.4 genoemde ontheffingen.

Bebouwing	Maximale oppervlakte/ inhoud	Maximale goothoogte	Maximale bouw- hoogte	Bijzondere regels
Hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen	600 m <sup>3</sup>	3,5 m	8 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de dakhelling van hoofdgebouwen bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°;</li> <li>- voor het bepalen van de inhoud worden inpandige garages en bergingen meegeteld;</li> <li>- per bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' is één hoofdgebouw toegestaan, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';</li> <li>- per hoofdgebouw is één woning toegestaan;</li> <li>- de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt ten minste 2,50 m;</li> <li>- voor het splitsen van de woning in twee wooneenheden geldt het in artikel 12 lid 12.3 bepaalde;</li> <li>- de afstand van een op te richten hoofdgebouw tot bestaande kassen bedraagt ten minste 30 m;</li> </ul>
Bijgebouwen en overkappingen	100 m <sup>2</sup> per hoofdgebouw	3 m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- voor het bepalen van de oppervlakte worden alle op het bouwperceel aanwezige gebouwen, niet zijnde het hoofdgebouw, meegeteld;</li> <li>- bijgebouwen en overkappingen mogen niet voor de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht (8.4.1b);</li> </ul>
Dependances	65 m <sup>2</sup>	3 m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de totale oppervlakte aan bijgebouwen, overkappingen en dependances mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;</li> <li>- een dependance heeft geen zelfstandig recht op bijgebouwen;</li> </ul>

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen				
erf- en terreinafscheidingen;	75 m <sup>2</sup> per hoofdgebouw		2 m	de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan bedraagt ten hoogste 1 m (8.4.1c);
antenne-installaties;			15 m	
zwembaden;			0,5 m	
paardenbakken, stapmolens en lichtmasten t.b.v. paardenbakken;			2 m	per hoofdgebouw mag 1 paardenbak worden aangelegd, ten minste 5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde hiervan;
overig			2 m	de afstand van een paardenbak tot (bedrijfs)woningen van derden bedraagt ten minste 50 meter;
				uitsluitend in samenhang met een ontheffing als bedoeld in lid 8.6.1 onder a zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een tennisbaan toegestaan tot een bouwhoogte van ten hoogste 5 m.

### 8.3 Nadere eisen

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

Op het stellen van nadere eisen zijn de in artikel 17 opgenomen procedureregels van toepassing.

## **8.4 Ontheffing van de bouwregels**

### **8.4.1 Ontheffingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in lid 8.2 bepaalde:

- a. teneinde de maximaal toegelaten oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw met ten hoogste 50 m<sup>2</sup> stalruimte uit te breiden indien direct aansluitend bij (het erf van) het hoofdgebouw ten minste 1 ha grond hoort;
- b. voor het bouwen van bij het hoofdgebouw behorende bijgebouwen en overkappingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- c. voor het ten behoeve van de privacy bouwen van een erf- of terreinafscheiding voor de voorgevelrooilijn bij hoofdgebouwen tot een bouwhoogte van 2 m, indien dit met het oog op de verkeers- en sociale veiligheid niet onaanvaardbaar is.

### **8.4.2 Voorwaarden voor ontheffing**

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

### **8.4.3 Verwijzing procedureregels ontheffing**

Op het verlenen van ontheffingen zijn de in artikel 17 opgenomen procedure-regels van toepassing.

## **8.5 Specifieke gebruiksregels**

Naast de algemene gebruiksregels van artikel 13 en de algemene aanduidingsregels van artikel 14 gelden de volgende specifieke regels:

- a. De aanleg en het gebruik van gronden als tennisbaan met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde is niet toegestaan;
- b. De vloeroppervlakte ten behoeve van nevenactiviteiten in de vorm van Bed&Breakfast en/of recreatief rustpunt bedraagt niet meer dan 75 m<sup>2</sup>, waarbij buitenopslag ten behoeve van de nevenactiviteiten niet is toegestaan;
- c. Het gebruik van woningen en bijgebouwen voor beroepsuitoefening aan huis en voor niet-publiekgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  1. dit gebruik beslaat niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van de woning en 100% van de vloeroppervlakte van de bijgebouwen, met een gezamenlijk maximum van 50 m<sup>2</sup> per kavel;
  2. het gebruik heeft geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu;

3. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen nadelige toename van de parkeerbehoefte;
4. er wordt geen detailhandel uitgeoefend;
5. de activiteiten veroorzaken geen duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen en hebben geen ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur tot gevolg;
6. het beroep respectievelijk de bedrijfsmatige activiteiten wordt respectievelijk worden in ieder geval door de bewoner uitgeoefend;
7. bedrijfsmatige activiteiten zijn alleen toegestaan voor zover deze zijn genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 2 'Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis' dan wel naar hun aard en invloed vergelijkbaar zijn met de in deze lijst genoemde activiteiten.

## **8.6 Ontheffing van de gebruiksregels**

### **8.6.1 Ontheffingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in lid 8.5 bepaalde voor de aanleg van en het gebruik van gronden als tennisbaan, mits:

- a. de tennisbaan wordt aangelegd achter het hoofdgebouw;
- b. de tennisbaan niet bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de tennisbaan, zoals ballenvangers, niet meer dan 5 m bedraagt.

### **8.6.2 Ontheffingbevoegdheid twee huishoudens**

*Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in lid 8.1 bepaalde ten behoeve van de huisvesting van twee huishoudens in één hoofdgebouw, met dien verstande dat:*

- a. *hierdoor het aantal hoofdgebouwen niet vergroot wordt;*
- b. *de inhoud van het hoofdgebouw ten minste 800 m<sup>3</sup> bedraagt;*
- c. *de uiterlijke verschijningsvorm gehandhaafd blijft;*
- d. *per huishouden 60 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen is toegestaan, dan wel indien een grotere oppervlakte aanwezig is, de oppervlakte zoals die per bijgebouw bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.*

### **8.6.3 Voorwaarden voor ontheffing**

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

### **8.6.4 Verwijzing procedureregels ontheffing**

Op het verlenen van ontheffingen zijn de in artikel 17 opgenomen procedure-regels van toepassing.

## 8.7 Wijzigingsbevoegdheid

Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in dit lid mag alleen plaatsvinden voor zover de in het gebied voorkomende waarden dan wel het in het plan beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke beeld niet onevenredig worden aangetast. Voorts zijn de algemene criteria van artikel 16 lid 16.3 van toepassing.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van nieuwvestiging van agrarische bedrijven door het omzetten van een woonbestemming in een agrarisch bouwvlak van 3 ha, mits:

- a. het aantal bedrijven van 3 ha in de gemeente Epe niet meer bedraagt dan 5 en in de gemeente Apeldoorn niet meer dan 3;
- b. het bebouwingspercentage per bouwvlak niet meer bedraagt dan 60%;
- c. er in de gemeente Epe rekening wordt gehouden met bestaande oost-west-gerichte zichtlijnen;
- d. de afstand van het nieuwe bouwvlak tot overige bestemmingen alsmede de afstand tot omliggende agrarische bouwvlakken ten minste 100 m bedraagt;
- e. aangetoond is dat de nieuwvestiging een volwaardig intensieve veehouderij betreft met een omvang van ten minste 70 nge, hetgeen te dient worden aangetoond aan de hand van een bedrijfsplan;
- f. ten aanzien van de maatvoering en situering van de bebouwing de regels van de bestemming 'Agrarisch' op overeenkomstige wijze worden toegepast;
- g. aangetoond is dat het nieuwe bouwvlak, gelet op de omvang, ligging en aard van het agrarische bedrijf op de nieuwe locatie ten opzichte van in de nabijheid gelegen functies een zodanig beperkte milieuhinder veroorzaakt dat daardoor de belangen van deze functies niet in onevenredige mate worden geschaad;
- h. zorg gedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing op basis van het bepaalde in het 'Beeldkwaliteitplan Landbouwontwikkelingsgebied Beemte-Vaassen', vastgesteld d.d...., waarbij wijziging ten behoeve van de bestemming 'Natuur' mogelijk is.

## **Artikel 9**

### **Leiding - Hoogspanningsverbinding**

#### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding.

#### **9.2 Bouwregels**

Op de gronden als bedoeld in lid 9.1 mogen, in afwijking van de andere aldaar voorkomende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken ten dienste van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd.

#### **9.3 Ontheffing van de bouwregels**

##### **9.3.1 Ontheffingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in lid 9.2 bepaalde ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de betreffende leiding en ter zake vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

##### **9.3.2 Verwijzing procedureregels ontheffing**

Op het verlenen van ontheffingen zijn de in artikel 17 opgenomen procedure-regels van toepassing.

## **Artikel 10**

### **Waarde – Archeologie Middelhoog**

#### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

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

#### **10.2 Bouwregels**

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

- a. Behoudens het onder c bepaalde dient bij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m<sup>2</sup> de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarde in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door de erkend archeoloog;
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarde is omgegaan.
- c. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

#### **10.3 Aanlegvergunning**

##### **10.3.1 Vergunningplicht**

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



- a. grondwerkzaamheden dieper dan 0,35 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup>, zoals afgraven, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleg van drainage, verwijderen van funderingen en aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting;
- b. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. aanleggen van leidingen dieper dan 0,5 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>.

#### 10.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 10.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

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

#### 10.3.3 Beoordelingscriteria

- a. Onverminderd het onder b bepaalde kan de onder 10.3.1 genoemde vergunning slechts worden verleend voor zover de archeologische waarde niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een aanlegvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaats te vinden.
- b. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

#### 10.3.4 Voorwaarden aan aanlegvergunning

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

#### **10.4 Wijzigingsbevoegdheid**

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

# Hoofdstuk 3

## Algemene regels



## **Artikel 11**

### **Anti-dubbeltelbepaling**

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

## **Artikel 12**

### **Algemene bouwregels**

#### **12.1 Algemene regels**

- a. De bebouwing dient te voldoen aan de maatvoerings- en overige aanduidingen en aan het bepaalde in het bij de desbetreffende bestemming behorende bebouwingschema.
- b. Daar waar een bouwvlak is aangegeven mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak, tenzij in deze regels anders is bepaald, met dien verstande dat indien middels de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' een maximaal bebouwingspercentage is aangegeven, gebouwen mogen worden gebouwd tot ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage;
- c. Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken die ten dienste staan van de bestemming.
- d. Gebouwen mogen, met uitzondering van herbouw, niet worden opgericht binnen een afstand van 10 m, loodrecht gemeten vanuit de as van een bestaande weg, met dien verstande dat voor de rijkswegen een afstand van 100 m geldt vanaf het midden van de buitenste rijstrook. Voor zover de afstand van een gebouw tot een weg op het moment van inwerkingtreding van het plan niet voldoet aan deze afstanden, wordt de dan aanwezige afstand geacht daaraan te voldoen.
- e. Daar waar volgens deze regels gebouwen zijn toegestaan, mag tevens ondergronds worden gebouwd, met dien verstande dat uitsluitend zijn toegestaan ruimten die een functionele eenheid vormen met de ter plaatse toegestane functies, zoals (huishoudelijke) bergruimten, parkeerruimten en fietsstallingen, alsmede fiets- en voetgangerstunnels. Ondergronds bouwen onder recreatieverblijven, recreatiewoningen en (sta)caravans is niet toegestaan.
- f. In afwijking van het in dit lid onder b bepaalde is, ter plaatse van de op de weg c.q. de openbare ruimte georiënteerde gevel, overschrijding van de bouwgrens door ondergeschikte bouwdelen toegestaan, waaronder in ieder geval begrepen een erker, luifel, balkon of bouwwerk ten behoeve van de hoofdingang, waarvan de diepte niet meer dan 1,20 m en de bouwhoogte niet meer dan 3,50 m bedraagt.
- g. Daar waar in dit plan is bepaald dat de gronden tevens mogen worden gebruikt voor nutsvoorzieningen mogen bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen worden opgericht, met dien verstande dat -indien het gebouwen betreft- de inhoud niet meer dan 60 m<sup>3</sup> en de goothoogte niet meer dan 4 m bedraagt, en -indien het bouwwerken, geen gebouwen zijnde betreft- de oppervlakte niet meer dan 10 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt.
- h. Voor zover legaal gebouwde (delen van) bouwwerken op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan niet voldoen aan de in het plan genoemde

maten gelden de dan aanwezige maten, uitsluitend ter plaatse van de afwijking, als vervangende regel. Deze bepaling geldt niet voor bij woningen behorende bijgebouwen, met uitzondering van bijgebouwen bij woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - activiteit', waarbij de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de toegestane omvang van de activiteit.

- i. Het oprichten van reclame-uitingen en verwijzingsborden is binnen de onder artikel 3 tot en met 10 genoemde bestemmingen niet toegestaan.
- j. Het oprichten van geluidgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw van bestaande geluidgevoelige objecten. De geluidgevoelige objecten mogen bij vervangende nieuwbouw niet dichterbij een weg worden gesitueerd dan het bestaande object.

## **12.2 Afdekking van gebouwen**

### **12.2.1 Afdekbepaling**

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

- a. ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen ondergeschikte dakkapellen en erkers.

### **12.2.2 Aanwezige afwijkende afdekking**

Voor zover een (deel van een) gebouw op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan niet voldoet aan de in lid 12.2.1 voorgeschreven afdekking geldt de dan aanwezige afdekking, uitsluitend ter plaatse van de afwijking, als vervangende regel.

### **12.2.3 Nadere eisen**

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

Op het stellen van nadere eisen zijn de in artikel 17 opgenomen procedureregels van toepassing.

### **12.2.4 Ontheffing**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in lid 12.2.1 bepaalde, mits het in het plan door het aangeven van een goothoogte en/of bouwhoogte beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke beeld, zoals dat mede in relatie tot die van de directe omgeving wordt bepaald, niet wordt geschaad.

Op het verlenen van ontheffingen zijn de in artikel 17 opgenomen procedure-regels van toepassing.

### 12.3 Woningenplisling

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

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



## **Artikel 13**

### **Algemene gebruiksregels**

#### **13.1 Strijdig gebruik onbebouwde grond**

Als gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening geldt in ieder geval:

- a. het gebruik van gronden voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. het gebruik van gronden voor het opgeslagen hebben van gereede of onklare machines en vaar- en/of voertuigen, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het gebruik van gronden voor het beoefenen van lawaaisporten;
- d. het gebruik van gronden voor volkstuinen;
- e. het gebruik van gronden voor verblijfsrecreatie, met uitzondering van gronden waarvoor de ontheffing voor nevenactiviteiten als bedoeld in artikel 3 lid 3.6 onder 3.6.2 is verleend;
- f. het gebruik van kampeermiddelen voor permanente bewoning;
- g. het verstoren van archeologische waarde buiten vlakken met de bestemming 'Waarde - Archeologie Middelhoog', door het uitvoeren van grondwerkzaamheden in het kader van de natuurontwikkeling, het aanleggen van leidingen en het waterbeheer dieper dan 0,5 m onder het maaiveld over een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>, tenzij blijkt dat de archeologische waarden niet onevenredig worden verstoord, hetgeen moet blijken uit een (voor)onderzoek ter plaatse begeleid door een erkend archeoloog aan de hand van een voor dit onderzoek namens burgemeester en wethouders op te stellen Programma van Eisen. Indien het (voor)onderzoek daartoe aanleiding geeft, kunnen burgemeester en wethouders op advies van de archeoloog besluiten zo nodig een opgraving te laten plaats vinden. Het (voor)onderzoek is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

#### **13.2 Strijdig gebruik bebouwde grond**

Als gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening geldt in ieder geval:

- a. het gebruik van bouwwerken voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken, of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij:

1. dit gebruik plaatsvindt ten behoeve van de (agrarische) productie binnen het bedrijf;
  2. dit gebruik uitsluitend betrekking heeft op (agrarische) producten van het eigen bedrijf;
  3. het betreft inbandige berging van caravans en kampeerauto's in voormalige (agrarische) bedrijfsopstallen;
  4. het betreft inbandige opslag van goederen, zonder dat sprake is van be- of verwerking daarvan (statische opslag);
  5. het gebruik van bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van detailhandel als bepaald in artikel 3 lid 3.1 en detailhandel waarvoor een ontheffing voor nevenactiviteiten als bedoeld in artikel 3 lid 3.6 onder 3.6.2 is verleend;
- b. het gebruik van bouwwerken voor het beoefenen van lawaaisporten;
  - c. het gebruik van bouwwerken voor wonen, met uitzondering van de aangegeven woningen, dependances en de ingevolge de bestemmingsregeling toegestane bedrijfswoningen;
  - d. het gebruik van gebouwen voor een seksinrichting;
  - e. het gebruik van bestaande gebouwen als geluidgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder, met uitzondering van bestaand gebruik als geluidgevoelige object.

## **Artikel 14**

### **Algemene aanduidingsregels**

#### **14.1 Open landschap**

##### **14.1.1 Aanduidingsregels**

Ter plaatse van de aanduiding 'open landschap' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het in stand houden van de openheid van het landschap.

##### **14.1.2 Aanlegvergunning**

De in artikel 19 opgenomen regels voor aanlegvergunningen zijn van toepassing.

## **Artikel 15**

### **Algemene ontheffingsregels**

#### **15.1 Ontheffingsbevoegdheid**

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

- a. ten behoeve van het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken (waaronder begrepen follies), riool-overstortkelders, rioolgemalen, boven- en ondergrondse containerruimten, informatie- en reclameborden, niet voor bewoning bestemde gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde van openbaar nut, indien deze redelijkerwijs niet kunnen worden ondergebracht in nabij gelegen bebouwing, een en ander voor zover -indien het gebouwen betreft- de inhoud niet meer dan 60 m<sup>3</sup> en de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt, en -indien het bouwwerken geen gebouwen zijnde betreft- de oppervlakte niet meer dan 10 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt; van de bouwhoogtebepaling zijn uitgezonderd beeldende kunstwerken en ontluchtingspijpen; van de inhoudsbepaling zijn uitgezonderd riool-overstortkelders en rioolgemalen en van de oppervlaktebepaling zijn uitgezonderd beeldende kunstwerken;
- b. ten aanzien van de voorgeschreven bouwhoogte voor antenne-installaties, voor zover deze de bouwhoogte daarvan niet meer dan 40 meter bedraagt en deze bouwhoogte noodzakelijk is in verband met het beoogde gebruik;
- c. indien en voor zover het in geringe mate afwijken ten aanzien van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak noodzakelijk is ter aanpassing aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein;
- d. indien en voor zover het afwijken ten aanzien van bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak noodzakelijk is, indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is, mits die afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 10 m bedraagt;
- e. ten aanzien van de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte van gebouwen, aanduidingsgrenzen, bouwhoogte van bouwwerken, oppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, dieptes, afstand tot bouwperceelsgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met overschrijding van de bouwgrems, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden en oppervlakten;
- f. ten aanzien van de voorgeschreven bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het bouwen van zonnecollectoren, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m;

- g. ten behoeve van het gebruik, de aanleg en de bouw van een paardenbak, met dien verstande dat:**
- 1. voor wat betreft de situering van de paardenbak geldt dat:**
    - a. de paardenbak dient te worden geplaatst op een bouwperceel waar sprake is van een woonfunctie (al dan niet als bedrijfs-woning), en wel achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning aansluitend aan de bestaande bebouwing, dan wel,**
    - b. indien het gestelde onder a ruimtelijk gezien onmogelijk is, mag de paardenbak direct aansluitend aan de achterzijde van het bouwperceel worden geplaatst, dan wel achter (het verlengde van) de voorgevel van de (bedrijfs)woning;**
    - c. de afstand tussen de paardenbak en de (bedrijfs)woning van derden niet minder mag zijn dan 25 m;**
  - 2. voor wat betreft aantallen en maatvoering van de paardenbak geldt dat:**
    - a. per woning niet meer dan 1 paardenbak mag worden gerealiseerd;**
    - b. de oppervlakte van de paardenbak niet meer dan 800 m<sup>2</sup> mag bedragen bij een aaneengesloten bouwperceel van meer dan 0,5 ha dan wel, bij een aaneengesloten bouwperceel van meer dan 1 ha, niet meer dan 1.200 m<sup>2</sup>;**
  - 3. voor wat betreft stapmolens bij de paardenbak geldt dat:**
    - a. een stapmolen uitsluitend mag worden gerealiseerd op een bouwperceel met een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 0,5 ha;**
    - b. 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;**
    - c. de spilhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;**
  - 4. voor wat betreft omheiningen bij een paardenbak geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 1,80 m mag bedragen;**
  - 5. voor wat betreft lichtmasten bij een paardenbak geldt dat:**
    - a. de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;**
    - b. 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;**
  - 6. ontheffing uitsluitend kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:**
    - a. de landschappelijke en/of natuurlijke waarden;**
    - b. in aanvulling op het bepaalde onder a, van de natuurlijke waarden van de voorgenomen ontheffing voor gebieden waarvoor bovendien geldt dat boscompensatie aan de orde is;**
    - c. in aanvulling op het bepaalde onder a en b, van de natuurlijke waarden van de voorgenomen ontheffing voor 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;**

- d. *de archeologische waarden, waarbij in elk geval geldt dat ontheffing voor realisatie binnen gronden met de bestemming Waarde - Archeologie Middelhoog uitsluitend kan worden verleend 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;*
- e. *en uitsluitend indien:*
  - *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;*
  - *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);*
  - *sprake is van een goede drainage;*
  - *geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het milieu;*
- h. *ten behoeve van het tijdelijk gebruik van gebouwen voor afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:*
  1. *per woning eenmaal ontheffing wordt verleend;*
  2. *de ontheffing wordt ingetrokken indien de bestaande noodzaak uit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;*
  3. *de ontheffing slechts wordt verleend indien:*
    - a. *de afhankelijke woonruimte en de bewoning daarvan noodzakelijk is uit een oogpunt van mantelzorg;*
    - b. *de afhankelijke woonruimte is gesitueerd binnen een straal van 10 m van de dichtstbijzijnde zij- of achtergevel van het hoofdgebouw;*
    - c. *de afhankelijke woonruimte niet is gesitueerd voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;*
    - d. *de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte niet meer bedraagt dan 60 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat - indien de oppervlakte van de gronden achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup> - die oppervlakte mag worden vermeerderd met 10% van die overmaat tot een oppervlakte van niet meer dan 80 m<sup>2</sup>;*
    - e. *de bepalingen van het Bouwbesluit het gebruik van bebouwing als afhankelijke woonruimte niet in de weg staan;*
    - f. *geen sprake is van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, omgevingswaarden dan wel de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.*

## **15.2 Voorwaarden voor ontheffing**

Ontheffingen als bedoeld in dit artikel kunnen alleen worden verleend:

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

## **15.3 Verwijzing procedureregels ontheffing**

Op het verlenen van ontheffingen als bedoeld in lid 15.1 zijn de in artikel 17 opgenomen procedureregels van toepassing.

## **15.4 Aangrenzende percelen**

Een in lid 15.1 bedoelde ontheffing kan niet worden verleend indien enig aangrenzend terrein of gebouw in een toestand wordt gebracht, die strijdig is met de regels van het plan en/of de verwezenlijking van de bestemming volgens het plan of de handhaving van de verwerkelijkte bestemming overeenkomstig het plan onmogelijk maakt en dit niet door het stellen van voorschriften aan de ontheffing kan worden voorkomen.

## **15.5 Bouwwerken onder het overgangsrecht**

Het in lid 15.1 onder e bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken als bedoeld in artikel 20 van deze regels (Overgangsrecht bouwwerken).

## **Artikel 16**

### **Algemene wijzigingsregels**

#### **16.1 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen:

- a. indien en voor zover het noodzakelijk is af te wijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijken- de werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oog- punt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven, niet meer dan 15 meter bedraagt;
- b. indien en voor zover uit het oogpunt van doelmatig gebruik het noodza- kelijk is af te wijken van de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte van gebouwen, aanduidingsgrenzen, bouwhoogte van bouwwerken, op- pervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot bouwperceelsgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen meer bedragen dan 10%, doch minder dan 15% van de in het plan voor- geschreven maten, afstanden en oppervlakten;
- c. teneinde voor antenne-installaties een grotere bouwhoogte dan 40 me- ter toe te staan indien dat noodzakelijk is voor het beoogde gebruik, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 60 meter mag be- dragen.

#### **16.2 Wijziging dependance**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan, voor zover de gronden zijn bestemd als 'Agrarisch' en 'Wonen', te wijzigen ten behoeve van het gebruik van een dependance, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

#### **16.3 Algemene criteria**

Toepassing van de wijzigingsbevoegdheden mag alleen plaatsvinden voor zo- ver:

- a. de in het plan beoogde stedenbouwkundig en landschappelijke beeld niet onevenredig worden aangetast;



- b. de in het gebied voorkomende waarden niet onevenredig worden aangetaast;
- c. wordt voorzien in een kwalitatief zorgvuldige inpassing in het landschap, indien nodig geacht met behulp van het aanbrengen van beplanting;
- d. geen onevenredige hinder voor de omgeving ontstaat;
- e. er geen onevenredige nadelige invloed ontstaat op de op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- f. is vastgesteld dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt;
- g. voldaan is aan de wettelijke bepalingen inzake natuurregeling;
- h. een watertoets is verricht.

## **Artikel 17**

### **Algemene procedureregels**

#### **17.1 Algemene procedureregels bij ontheffing en nadere eisen**

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

## **Artikel 18**

### **Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

#### **18.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

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

## Artikel 19

### Aanlegvergunning

#### 19.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de hierna genoemde werken en werkzaamheden uit te voeren. Bij het verlenen van de vergunning wordt getoetst aan de in onderstaand schema bij de desbetreffende werken en werkzaamheden aangegeven specifieke beoordelingscriteria en aan de in lid 19.3 opgenomen algemene beoordelingscriteria.

Bestemming / aanduiding	Werken en werkzaamheden	Specifieke beoordelingscriteria
Bestemming Agrarisch	het binnen een afstand van 50 m vanuit woningen en recreatievoorzieningen aanbrengen van boomgaarden en het uitoefenen van intensieve teelten, behoudens vervanging van boomgaarden	er worden geen chemische bestrijdingsmiddelen gebruikt dan wel er worden zodanige voorzieningen getroffen dat zich geen chemische bestrijdingsmiddelen buiten de boomgaard c.q. het betreffende bouwperceel kunnen verspreiden;
Bestemming Natuur	het egaliseren, ophogen, verharderen en afgraven van gronden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de aanwezige differentiatie in abiotische milieuomstandigheden blijft behouden;</li> <li>- de aanwezige hoogteverschillen blijven behouden;</li> <li>- de bestaande kwetsbare vegetaties blijven behouden</li> <li>- de werken en werkzaamheden zijn noodzakelijk voor het agrarisch gebruik van de gronden;</li> </ul>
Bestemming Natuur	het uitvoeren van werken en werkzaamheden die de waterhuishouding, zoals de wateraan- en afvoer, beïnvloeden door bemaling en onderbemaling, het draineren van gronden, het verbreden en verdiepen, verbeteren en dempen van watergangen en greppels, en het slaan van putten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de hoge grondwaterstanden alsmede het optreden van kwel blijven behouden;</li> <li>- de differentiatie in abiotische milieuomstandigheden blijft behouden;</li> <li>- de waterkwaliteit blijft behouden;</li> <li>- de morfologie beken en waterlopen blijft behouden;</li> <li>- de bestaande kwetsbare vegetaties blijven behouden;</li> </ul>
Bestemming Natuur	het verharderen van bestaande onverharde wegen en het aanbrengen van andere oppervlakerverhardingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de recreatieve betekenis en het landelijke karakter blijven behouden;</li> <li>- de werken en werkzaamheden zijn noodzakelijk voor het op de bestemming gerichte beheer en gebruik;</li> </ul>

		de infiltratie in de bodem blijft behouden;
Bestemming Natuur	het aanbrengen van ondergrondse leidingen	aanwezige kwetsbare vegetaties blijven behouden; de recreatieve betekenis blijft behouden; de ondergrondse leidingen zijn noodzakelijk voor het terreinbeheer dan wel het openbaar nut;
Bestemming Natuur	het vellen of rooien van bomen, hakhout, houtwallen en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van houtopstanden ten gevolge kunnen hebben, anders dan bij wijze van verzorging van houtopstanden, één en ander indien en voorzover de Boswet niet van toepassing is	het kappen is noodzakelijk voor het beheer van de gronden; er treedt geen significant negatief effect op voor de aanwezige waarden;
Aanduiding 'open landschap'	de aanleg van beplanting hoger dan 2 m	er wordt aangesloten bij bestaande massa's (bebouwing en beplanting) waardoor bestaande open enken open blijven; er wordt geen aaneengesloten beplanting (bijv. bos, boomgaard, kwekerij) aangelegd;
Bestemming Water	het dempen, graven, vergraven, verleggen, afdammen of herprofilen van waterlopen, watergangen en/of waterpartijen	de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit wordt niet onevenredig aangetast; bij de waterbeheerder is advies ingewonnen omtrent de vraag of door de ingreep het waterhuishoudkundig belang niet onevenredig wordt aangetast alsmede omtrent eventueel aan de vergunning te verbinden voorwaarden.

## 19.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 19.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, waaronder werken en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van een normale agrarische bedrijfsexploitatie zoals spitwerkzaamheden, met dien verstande dat kwekerijen en boomgaarden niet onder normale agrarische bedrijvigheid worden begrepen, en werken en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van het bos- en natuurbeheer, waaronder mede begrepen houtproductie in de vorm van uitdunning van bos;

- b. voor werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- c. voor werken en werkzaamheden die in redelijkheid slechts kunnen worden aangemerkt als zijnde van zodanig ondergeschikte aard en omvang dat enige wezenlijke invloed op de betreffende waarde en functies niet te verwachten is;
- d. voor werken en werkzaamheden die plaatsvinden binnen een afstand van 10 m uit bestaande gebouwen;
- e. voor werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals wateronttrekking, voor zover daarvoor een vergunning vereist is krachtens artikel 14 van de Grondwaterwet;
- f. voor werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals het onttrekken van oppervlaktewater, voor zover daarvoor een vergunning is vereist krachtens artikel 24 van de Wet op de Waterhuishouding of voor zover deze worden uitgevoerd door of vanwege het waterschap;
- g. voor werken en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van een door gedeputeerde staten goedgekeurd natuurontwikkelingsplan.

### **19.3 Algemene beoordelingscriteria**

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 19.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in lid 19.1 bedoelde gronden, die het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarde of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

# Hoofdstuk 4

## Overgangs- en slotregels





## **Artikel 20**

### **Overgangsrecht bouwwerken**

#### **20.1 Overgangsrecht**

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

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

#### **20.2 Ontheffing**

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 20.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met ten hoogste 10%.

Op het verlenen van ontheffing als bedoeld in dit lid is de in artikel 17 opgenomen procedureregels van toepassing.

#### **20.3 Ontheffing bijgebouwen**

Indien lid 20.1 van toepassing is op bijgebouwen als bedoeld in artikel 1 lid 18, kunnen burgemeester en wethouders eenmalig ontheffing verlenen van het in lid 20.1 bepaalde ten behoeve van het geheel vernieuwen van een gedeelte van die bijgebouwen. De ontheffing wordt alleen verleend wanneer gelijktijdig voor elke m<sup>2</sup> waarvoor ontheffing wordt verleend 2 m<sup>2</sup> aan bestaande bijgebouwen wordt afgebroken, met het doel om te komen tot een sanering van de aanwezige bebouwing.

#### **20.4 Overgangsrecht niet van toepassing**

Lid 20.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

## **Artikel 21**

### **Overgangsrecht gebruik**

#### **21.1 Overgangsrecht**

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

#### **21.2 Ander strijdig gebruik**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 21.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

#### **21.3 Onderbreken gebruik onder overgangsrecht**

Indien het gebruik, bedoeld in lid 21.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### **21.4 Overgangsrecht niet van toepassing**

Lid 21.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 22**

### **Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan  
Landbouwontwikkelingsgebied Beemte-Vaassen.

Vastgesteld bij besluit van de raad der gemeente Apeldoorn / gemeente Epe,

d.d. nr.

de voorzitter,

de griffier,

# B i j l a g e n

## **Bijlage 1 Lijst van toegelaten nevenactiviteiten**

### **Categorie 1:**

- Bed & Breakfast;
- Recreatief rustpunt;
- Natuurbeheer;
- ***Opslag van boten en caravans;***
- Detailhandel in de vorm van op het betreffende agrarische bedrijf vervaardigde agrarische producten.

### **Categorie 2:**

- Detailhandel in de vorm van voor de streek kenmerkende en als zodanig herkenbare, ter plaatse vervaardigde agrarische producten;
- Kleinschalig kamperen tot ten hoogste 25 kampeermiddelen, uitsluitend in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- Recreatieve outdoor-activiteiten, zoals boerengolf en paintball;
- Educatiecentrum, museum;
- Verhuur van paarden, kano's en fietsen;
- Huifkarcentrum;
- Semi-agrarische bedrijvigheid zoals een agrarisch hulpbedrijf, hoveniersbedrijf, bosbouwbedrijf, paardenpension, dierenasiel of een bedrijf van overeenkomstige aard van categorie 1 en 2 voor zover toegelaten in bijlage 3 'Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten'.

## Bijlage 2 Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis

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

### Bijlage 3 Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten

SBI-code	Landelijke bedrijven		Afstanden in meters					
			geur	stof	ge-luid	gevaar	grootse afstand	catego-rie
		<b>Dienstverlening t.b.v. de landbouw</b>						
016/1		- algemeen (o.a. loonbedrijf): b.o. > 500 m <sup>2</sup>	30	10	50	10	50	3.1
016/2		- algemeen (o.a. loonbedrijf): b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	30	10	30	10	30	2
		<b>Toeleverende bedrijven</b>						
016		- Fouragehandel	30	10	50	10	50	3.1
0162		- Spermabank	30	10	30	0	30	2
016		- Veehandelsbedrijf	30	10	50	10	50	3.1
4621/0		- Zaai- en pootgoed	30	30	50	30	50	3.1
	<b>Overige landelijke bedrijven</b>							
021, 022, 024		- Bos-, natuur- en landschapsbeheer	10	10	50	0	50	3.1
016/3		- Hoveniersbedrijven b.o. > 500m <sup>2</sup>	30	10	50	10	50	3.1
016/4		- Hoveniersbedrijven b.o. <= 500m <sup>2</sup>	30	10	30	10	30	2
9609/A		- Dierenasiel/-pension, anders dan paardenpension	30	0	100	0	100	3.2
021, 022, 024		- Leveren van diensten ten behoeve van bos- en/of beheer van natuurgebieden	10	10	50	0	50	3.1
8621, 8622, 8623		- Landbouw en zorg (dagopvang)	0	0	10	0	10	1
	<b>Ambachtelijke bedrijvigheid</b>							
		<b>Landbouwproductverwerkende bedrijven</b>						
0149/5		- Imkerij	10	0	30	0	30	2
		<b>Bouwbedrijven</b>						
162902		- Dakdekkers-/rietdekkerbedrijf	10	10	30	0	30	2
		<b>Overige dienstverlening</b>						
74		- Adviesbureau	0	0	10	0	10	1
8621, 8622,		- Dierenartspraktijk	0	0	10	0	10	1

8623								
	<b>Opslag en overige bedrijvigheid</b>							
		<b>Opslag</b>						
		- Opslag agrarische producten	-					
		- Caravan/boten	-					
		- Overige goederen <sup>1</sup>	-					

---

<sup>1</sup> Het gaat hierbij om inbandige, statische opslag, dat wil zeggen opslag van goederen die niet regelmatig behoeven te worden verplaatst. Ter plaatse mogen geen bedrijfsmatige activiteiten of detailhandel verband houdend met de opslag, plaatsvinden.



#### Bijlage 4 Lijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen

SBI	Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Categorie
5231	Apotheken	0	0	0	10	10	1
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1
8512 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1
8514 8515	Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1
9251	Bibliotheken	0	0	10	0	10	1
9303.1	Uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1
801 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2
803 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30	2
853.1	Verpleeghuizen	10	0	30	0	30	2
853.2	Jeugd-, kinder- en naschoolse opvang	0	0	30	0	30	2
9131	Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2
9131.1	Buurt- en clubhuizen	0	0	30	0	30	2

## Colofon

Opdrachtgever  
Gemeente Apeldoorn  
Gemeente Epe

Contactpersoon  
Mw. A. Kelderhuis (Gemeente  
Apeldoorn)  
Mw. M. Volkers - van der Wal  
(Gemeente Epe)

Projectleiding  
De heer drs. H.J. Veldhuis  
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer  
013.00.01.20.03



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordening en Milieu BNSP  
Utrechtseweg 7  
Postbus 2153  
3800 CD Amersfoort  
T 033 465 65 45  
F 033 461 14 11  
E [amersfoort@bugelhajema.nl](mailto:amersfoort@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort