

2 ALGEMENE BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

Artikel 2.1 Algemene beschrijving in hoofdlijnen

In deze beschrijving in hoofdlijnen worden de karakteristiek van het gebied Stuwwalrand Parkzone Zuid en de doelstellingen en uitgangspunten uiteengezet. De beschreven elementen zijn essentieel en mogen niet worden aangetast. De voorgestane ontwikkelingen mogen niet worden belemmerd. Deze regels vormen te zamen met de kaart en de overige voorschriften het toetsingskader voor bebouwing en gebruik alsmede het kader voor het handhavingsbeleid.

a karakteristiek van het landschap

(zie kaart landschappelijke componenten)

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden: de Stuwwalrand en het Centraal Veluws Natuurgebied. De grens tussen beide wordt gevormd door de bosrand. De meest essentiële kenmerken van beide gebiedstypen dienen te worden gehandhaafd, dan wel nader te worden ontwikkeld.

Kenmerkend voor de *Stuwwalrand* zijn:

- een overwegend agrarische karakteristiek en een relatief lage dichtheid aan bebouwing;
- een duidelijke opbouw in vier landschapstypen: beekdalen, heideontginningen, broekontginningen en open enken;
 - Kenmerkend voor de *beekdalen* is het besloten karakter. Beekbegeleidende beplanting (grotendeels met de functie van ecologische verbindingzone c.q. water van het hoogst ecologisch niveau) en een dicht patroon van kavelgrensbeplanting is hier bepalend voor het landschapsbeeld. De aanwezige beplantingsstructuur dient te worden behouden en versterkt.

Tevens wordt hier het weren van bebouwing nagestreefd.

- De *broekontginningen* vertonen een halfbesloten karakteristiek door de aanwezigheid van coulissevormende beplantingsstructuren. De verspreid voorkomende bebouwing is gesitueerd langs het rechte lijnige wegenpatroon. Deze karakteristieken moeten behouden blijven. Bij uitbreiding van bebouwing zal inpassing in de bestaande lintenstructuur plaats moeten vinden.
- De *heideontginningen* liggen in de overgangsmilieus naar het bos. De ruimten kennen een rechthoekige, rationele vorm, waarbij soms zware boomcoulissen de verschillende ruimten van elkaar scheiden. Bebouwing komt weinig voor en is gekoppeld aan het rechte lijnige wegensysteem. Behoud van de open ruimten en de begrenzendende beplantingselementen wordt hier nagestreefd.
- De *open enken* zullen als zodanig behouden moeten blijven. Verdichting met beplanting of bebouwing moet worden voorkomen. De schaal van de ruimte, het reliëf en de vaak onverharde, niet nader geaccentueerde routes vormen hier belangwekkende waarden.
- Voor de *stadsrand* geldt een afwijkend beleid. In dit gebied wordt aanpassing van het landschapsbeeld nagestreefd. Door ontwikkeling van grote woningen met grote parkachtige tuinen en plaatselijk bos zal het landschap hier een meer besloten groen karakter krijgen, dat aantrekkelijk is als stedelijk uitloopgebied.
- Het landschap van de Stuwwalrand wordt doorsneden en begrensd door enkele structurerende hoofdelementen (dragers):

- de *beeklopen*, met name de Beekbergse en Loenense Beek;
- de *bosrand* van het CVN, die de grens tussen cultuur- en natuurlandschap markeert;
- de *Kanaalzone*, bestaande uit het Apeldoorns Kanaal, dat ter weerszijden omlijst wordt door hoog opgaande beplanting. Bescherming van dit beeld dient te worden nagestreefd.
- delen van de *ontsluitingsstructuur*, welke essentieel waren in de ontginningsfasen van de verschillende landschappelijke deelmilieus worden ook tot de dragers gerekend. Routes langs de beekdalen, de ontginningsassen en kavelgrenzen in de omgeving van het Huis ter Horst zullen hun ruimtelijke accent moeten behouden.

Artikel 3.6 Niet-agrarische bedrijven

1 Bestemmingsomschrijving

De als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a het bij de desbetreffende aanduiding behorende bedrijfstype, overeenkomstig de nadere aanduiding op de kaart als bedoeld in lid 2;
- b inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer zijn niet toegestaan;
- c waar blijkens de aanduiding op de plankaart detailhandel is toegestaan, is detailhandel in textiel, schoeisel en lederwaren, voedings- en genotsmiddelen en huishoudelijke artikelen niet toegestaan, tenzij bestand aanwezig;
- d cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding;

e nutsvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding;

f A- watergangen (beken, sprengen en sloten), waarbij voor zover dit op de plankaart als zodanig staat aangegeven de gronden tevens bestemd zijn voor behoud, bescherming en versterking van "water (beken en beekwallen) van het hoogste ecologisch niveau"

g behoud en herstel van kwetsbare landschapselementen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding; een en ander met bijbehorende bouwwerken.

2 Beschrijving in hoofdlijnen (specifiek)

Ter realisering van de in lid 1 beschreven doelstellingen worden de volgende regels in acht genomen. Deze regels vormen, tezamen met de algemene beschrijving in hoofdlijnen als opgenomen in artikel 2.1, de kaart en de overige voorschriften, het toetsingskader voor bouwinitiatieven en grondgebruik alsmede het kader voor het handhavingsbeleid binnen de onderhavige bestemming.

a Uitsluitend zijn toegestaan de niet-agrarische bedrijven genoemd in de navolgende tabel:

STRAATNAAM	NUMMER	BEDRIJF	SBI-CODE	AANDUIDING	MAXIMAAL TE BEBOUWEN GRONDOPPERVLAKTE
Eerbeekseweg	132	Detailhandel	52	Dh	510 m ²

3 Bebouwing

- a De maximaal te bebouwen grondoppervlakte mag, exclusief de bedrijfswoning met daarbij behorende bijgebouwen, niet meer bedragen dan in lid 2 sub a per bedrijf staat aangegeven.
- b De bebouwing dient verder te voldoen aan de aanwijzingen op de plankaart en aan die in de

onderstaande bebouwingsmatrix. Niet ingevuld betekent niet van toepassing en/of geen beperkingen.

De in de bebouwingsmatrix voorkomende verwijfsletters verwijzen naar de in lid 4 opgenomen vrijstellingen en - voor zover met * vóór de verwijfsletter aangegeven- naar de in lid 4. opgenomen nadere eisen.

bestemming/ functie	Bebouwing	max. grondoppervlakte/inhoud	max. goot-hoogte	max. hoogte	max. afstand tussen gebouwen	Bijzondere bepalingen
Niet-agrarische bedrijven	Bedrijfsbebouwing (exclusief de bedrijfswoning(en) en bijgebouwen)	lid 2 en lid 3 (a)	6 m, tenzij op de kaart anders is aangegeven	8,5 m (i) tenzij op de kaart anders is aangegeven	10 m (d)	<ul style="list-style-type: none"> bij de bouw van de bedrijfsgebouwen of overkappingen dient een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in acht te worden genomen van minimaal 5 m (e) de afstand van kassen tot woningen bedraagt minimaal 50 m (g)
	Bedrijfswoningen	600 m ³	4 m		10 m (d)	<ul style="list-style-type: none"> bij de bouw van bedrijfswoningen en bijgebouwen dient een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in acht te worden genomen van minimaal 5 m (e) maximaal is één bedrijfswoning (h) toegestaan, tenzij op de kaart anders is aangegeven. De inhoud van de dependance telt mee bij de inhoud van de woning. De dependance mag niet worden uitgebreid, met inbegrip van dakkapellen, erkers en balkons het bepaalde in artikel 4.1. is van overeenkomstige toepassing
	bijgebouwen woningen bij	50 m ² (b)	2,80 m	5 m	10 m (d)	(*a) bijgebouwen mogen niet voor de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan worden opgericht (c). Een dependance heeft geen zelfstandig recht op bijgebouwen.
	overkappingen woningen bij	25 m ²	2,80 m		10 m (d)	

bestemming/ functie	Bebouwing	max. grondop- pervlakte/inhou d	max. goot- hoogte	max. hoogte	max. af- stand tussen gebou wen	Bijzondere bepalingen
aanduiding "bijzondere bomen"						afstand tot het hart van de boom tenminste 10 m (f)
aanduiding "nutsvoor- zieningen"	bouwwerken t.b.v. nutsvoorzieningen	bestaand				
aanduiding "kwets- baar landschaps- element"	geen bebouwing toe- gestaan behoudens andere bouwwerken t.b.v. het beheer					
	andere bouwwerken <ul style="list-style-type: none"> • terrein en erfaf- scheidings • antenne-installatie • overige voor het niet-agrarische bedrijf noodza- kelijke andere bouwwerken 			2 m 15 m 6 m		voor zover erfafscheidingen zijn gelegen voor de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan bedraagt de hoogte maximaal 1 m (j)
aanduiding "A-watergangen"	bouwwerken t.b.v. het beheer van A- watergangen (k)					binnen een afstand van 10 m ter weerszijden van de op de kaart aangegeven "A- watergangen" geldt dat het oprichten van bouwwerken niet is toegestaan anders dan ten behoeve van het beheer van A- watergangen (k) zie tevens de algemene Keur van het Waterschap

4 Vrijstellingsbevoegdheden bebouwingsmatrix

Vrijstellingen als bedoeld in dit lid kunnen alleen worden verleend met inachtneming van de in artikel 2.1. opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen en de in lid 2 opgenomen specifieke beschrijving in hoofdlijnen en voor zover de aldaar in het gebied voorkomende natuurwetenschappelijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in lid 3 van dit artikel vrijstelling verlenen:

- a voor het vergroten van de bebouwde grondoppervlakte van niet-agrarische bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat:
 - 1 de niet-agrarische bedrijven die gelegen zijn aan de rand van een kern, in de uitlopers van het dorpslint of voor bedrijven die nauw verwant zijn aan het buitengebied (zoals manege, agrarisch hulpbedrijf en veehandelsbedrijf), met ten hoogste 25% mogen uitbreiden met een maximum van 250 m² ;
 - 2 de overige niet-agrarische bedrijven; dit betreft de bedrijven waarvan de activiteiten de kwaliteit van het buitengebied negatief beïnvloeden en die op een minder gewenste locatie gesitueerd zijn, los van de kernbebouwing, met ten hoogste 15% mogen uitbreiden met een maximum van 250 m²;
 - 3 afgezien van het bepaalde onder 2 ten behoeve van verkooppunten motorbrandstoffen een luifel van maximaal 50 m² kan worden toegestaan;
 - 4 de volgende regels gelden:
 - a opslag van materialen buiten de gebouwen is niet toegestaan;
 - b de uitbreiding mag niet dienen voor nieuwe activiteiten;
 - c de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen;
 - d voor zover een tweede bedrijfswoning niet bestaat is, is deze niet toegestaan;
 - e het gebruik mag niet leiden tot onevenredige hinder voor bestaande in de nabijheid gelegen woningen dan wel tot extra belemmeringen voor omliggende functies.
- b voor het bouwen van bijgebouwen bij de bedrijfswoning tot een oppervlakte van 75 m², mits dit geen afbreuk doet aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving en de openheid van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- c van het bepaalde dat bijgebouwen bij de bedrijfswoning niet voor voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan mogen worden gebouwd, indien dit uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet onaanvaardbaar is;
- d voor het vergroten van de onderlinge afstand tussen gebouwen en overkappingen van 10 m tot maximaal 30 m, mits:
 - 1 de openheid en de onbebouwde ruimten tussen bestaande bedrijfsvestigingen niet onevenredig worden aangetast;
 - 2 een kleinere afstand tussen de gebouwen bedrijfsorganisatorisch niet inpasbaar is.
- e teneinde de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bij bedrijfsgebouwen te verkleinen tot een afstand van minimaal 3 m;
- f voor het verkleinen van de afstand tot minimaal 5 m uit het hart van de boom, mits zulks geen wezenlijk negatieve gevolgen heeft voor de vitaliteit van de boom;
- g teneinde de afstand van 50 m van woningen tot kassen te verminderen, mits vaststaat dat geen chemische bestrijdingsmiddelen gebruikt worden dan wel voorzieningen zijn getroffen dat zich geen chemische bestrijdingsmiddelen buiten de kas kunnen verspreiden en tevens de noodzaak voor de agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- h teneinde de bedrijfswoning te splitsen in maximaal 2 woningen, mits:**

- 1 de woningen tezamen de maximaal toegestane inhoud van de bedrijfswoning niet overschrijden;
- 2 de cultuurhistorische/ karakteristieke waarde niet onevenredig wordt aangetast;
- 3 het karakter van de bestaande woning als één woning niet wordt aangetast;
- 4 de splitsing geen belemmering vormt voor de naastgelegen agrarische bedrijven;
- 5 de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning niet wordt overschreden, met dien verstande dat er in ieder geval minimaal 20 m² aan bijgebouwen per woning aanwezig moet zijn.

- i voor het overschrijden van de maximale toegelaten hoogte met niet meer dan 3,50 m tot een maximum van 1/3 van het grondoppervlak van het gebouw ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen liftkokers en installatieruimten;
- j voor het ten behoeve van de privacy oprichten van een tuin- of erfafscheiding tot een hoogte van 1,80 m voor de voorgevelrooilijn bij bedrijfswoningen, indien dit met het oog op sociale- en verkeersveiligheidsredenen en het in het plan beschreven stedenbouwkundig beeld aanvaardbaar is;
- k voor het oprichten van bebouwing, anders dan ten behoeve van het beheer van de A-watergangen, binnen de afstand van 10 m ten opzichte van een A-watergang, indien en voor zover uit overleg met de beheerder van het water blijkt dat daartegen uit hoofde van dat beheer geen bezwaar bestaat.

5 Nadere eis bebouwingsmatrix

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de in artikel 2.1 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen en de in lid 2 opgenomen specifieke beschrijving in hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan:

- a de situering en de maximale grondoppervlakte per bijgebouw, zulks uitsluitend teneinde de bijgebouwen in een compacte eenheid met de bijbehorende woning te situeren en teneinde tenminste 2/3 van het kavel te vrijwaren van bebouwing.

6 Overige vrijstellingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de in artikel 2.1 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen en de in lid 2 opgenomen specifieke beschrijving in hoofdlijnen, vrijstelling verlenen ten behoeve van het omzetten van een in lid 2 genoemd bedrijf in een ander bedrijf, waarbij de volgende regels gelden:

- a opslag van materialen buiten de gebouwen is niet toegestaan;
- b de verkeersaantrekkende werking mag niet toenemen;
- c uitsluitend zijn toegestaan bedrijven die genoemd zijn in de in bijlage 2 opgenomen "Lijst van toegelaten bedrijfstypen A" dan wel bedrijven die daarmee naar hun aard en invloed vergelijkbaar zijn;
- d in afwijking van het bepaalde onder d zijn in de op de plankaart als zodanig aangegeven "stadsrand" tevens toegestaan bedrijven die genoemd zijn in de in bijlage 3 opgenomen "Lijst van toegelaten bedrijfstypen B", dan wel bedrijven die daarmee naar hun aard en invloed vergelijkbaar zijn;
- e in afwijking van het bepaalde onder d is in de open enken statische opslag uitsluitend in de bebouwing toegestaan;
- f een tweede of derde bedrijfswoning wordt niet toegestaan, tenzij op de kaart is aangegeven dat een tweede of derde bedrijfswoning aanwezig is;
- g het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor omliggende functies.

7 Gebruiksbe­paling (specifiek)

In afwijking van dan wel aanvulling op het bepaalde in artikel 3.26 geldt het navolgende:

- a indien een bedrijfswoning aanwezig is mag het betreffende bestemmingsvlak ook worden gebruikt als woning zonder direct functionele binding met het bedrijf waarvoor dan de eisen van artikel 3.5 van toepassing zijn; dit gebruik mag niet leiden tot een toename van het aantal hoofdgebouwen;
- b detailhandel is, als ondergeschikte nevenactiviteit, uitsluitend toegestaan voor zover deze op het moment van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan aanwezig is;
- c agrarische bedrijvigheid is uitsluitend als nevenactiviteit toegestaan, mits dit niet leidt tot een milieuhygiënisch onaanvaardbare situatie.
- d ten aanzien van verkooppunten motorbrandstoffen gelden de volgende bepalingen:
 1. van de in lid 2 sub a per vestiging aangegeven toegestane bebouwing geldt dat maximaal 125 m² daarvan mag worden benut als servicegebouw voor winkel, magazijn en sanitaire ruimten ten dienste van het verkooppunt motorbrandstoffen/ het tankstation.
Van deze bepaling zijn technische werkruimten, zoals werkplaatsen, wasinstallaties en overige technische ruimten uitgezonderd;
 - 2 binnen het onder 1 genoemde servicegebouw zijn geen afzonderlijke verkooppunten/ ruimten voor detailhandel toegestaan;
 - 3 al dan niet zelfstandige horecaruimten in de zin van café/ bar, restaurant, snackbar etc zijn niet toegestaan. Buffetverkoop en verkoop uit automatisch zijn, als onderdeel van de detailhandelsactiviteiten, wel toegestaan;
 - 4 bij beëindiging van het verkooppunt motorbrandstoffen dienen ondergeschikte nevenactiviteiten in de zin van detailhandel en horeca etc eveneens te worden beëindigd.