

## **Oostersedijk 3, Hattem**

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>8</b>
Artikel 3	Agrarisch	8
Artikel 4	Wonen	10
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>13</b>
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 6	Algemene bouwregels	14
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	15
Artikel 8	Algemene ontheffingsregels	16
Artikel 9	Algemene procedureregels	17
Artikel 10	Overige regels	18
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>19</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	19
Artikel 12	Slotregel	20
<b>Vaststellingsbesluit</b>		<b>21</b>

# Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan**  
het bestemmingsplan **Oostersedijk 3, Hattem** van de gemeente Hattem;
- 1.2 bestemmingsplan**  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0244.bpOostersedijk3-0003 met de bijbehorende regels;
- 1.3 aanbouw**  
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
- 1.4 aanduiding**  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.5 aanlegvergunning**  
een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.6 agrarisch bedrijf**  
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij, een gebruiksgerichte paardenhouderij of een wormenkwekerij;
- 1.7 ander-werk**  
een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;
- 1.8 bebouwing**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- 1.9 bestemmingsgrens**  
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.10 bestemmingsvlak**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.11 bijgebouw**  
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist, tenzij in de planregels anders is bepaald;
- 1.12 bouwen**  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.13 bouwgrens**  
de grens van een bouwvlak;

- 1.14 bouwperceel**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.15 bouwperceelgrens**  
een grens van een bouwperceel;
- 1.16 bouwwerk**  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.17 dak**  
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.18 gebouw**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.19 hoofdgebouw**  
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.20 huishouden**  
een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;
- 1.21 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden**  
werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;
- 1.22 ontheffing**  
een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.23 peil**  
a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;  
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;  
c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil of de hoogte van het terrein ter plaatse van de meest nabij gelegen locatie waar het water grenst aan het vaste land;
- 1.24 plankkaart**  
a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan Oostersedijk 3, Hattem, bestaande uit de kaart met tekeningnummer NL.IMRO.0244.bpOostersedijk3-0003;  
b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Oostersedijk 3, Hattem;
- 1.25 seksinrichting**  
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

- 1.26 uitbouw**  
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
- 1.27 voorgevel**  
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
- 1.28 woning**  
een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- 1.29 woonhuis**  
een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 Gebouwen en bouwwerken**

#### *2.1.1 De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens:*

vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

#### *2.1.2 De bouwhoogte van een bouwwerk:*

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

#### *2.1.3 De breedte van een gebouw:*

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

#### *2.1.4 De dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

#### *2.1.5 De goothoogte van een bouwwerk:*

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

#### *2.1.6 De inhoud van een bouwwerk:*

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

#### *2.1.7 De oppervlakte van een bouwwerk:*

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

### **2.2 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

### **2.3 Maatvoering**

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m<sup>2</sup>);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m<sup>3</sup>);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

### **2.4 Meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, evenwel met uitzondering van pot- en containerteelt alsmede met uitzondering van boom- en sierteelt en snelgroeiend bos;
- b. de waterhuishouding, waaronder begrepen watergangen en voorzieningen voor het beheersen van water, inclusief de natuurlijke inrichting van de watergangen en oevers;
- c. wegen en (voet- en fiets)paden, zoals die bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan;
- d. recreatief medegebruik in de zin van voet-, fiets- en/of ruiterspaden; met daarbijbehorende bebouwing en voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

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

##### 3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet meer dan 1 m bedragen.

#### 3.3 Ontheffing van de gebruiksregels

##### 3.3.1 *Ontheffing*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **3.1** en toestaan dat gronden worden gebruikt voor de boom- en sierteelt en snelgroeiend bos.

##### 3.3.2 *Afwegingskader*

Een in **3.3** genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke waarde.

#### 3.4 Aanlegvergunning

##### 3.4.1 *Verbod*

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

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, voet-, fiets- en/of ruiterspaden of parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup>, met uitzondering van:
  1. het aanleggen en verharderen van wegen en/of paden ter directe ontsluiting van agrarische bouwpercelen;
  2. het aanleggen van koe- of kavelpaden;
- b. het vellen, rooien, zaaien en aanplanten van bomen en andere houtopstanden, voor zover het beplanting betreft die niet in de Boswet is geregeld.



#### 3.4.2 *Uitzonderingen op verbod*

Het in **3.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op andere-werken die:

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

#### 3.4.3 *Strijd met bestemmingsplan*

Uitvoering van de andere-werken is in strijd met de bestemming indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden.

### 3.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van natuurontwikkeling en/of landschappelijke inpassing.

#### 3.5.1 *Afwegingskader*

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de waarden en functies van de betrokken gronden, welke het plan beoogt te beschermen door de gebruiksverandering worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven worden geschaad;
- c. de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische toelaatbaarheid en de gevolgen voor de landschappelijke en natuurlijke waarden.

#### 3.5.2 *Procedure*

Voor een besluit tot wijziging geldt de in artikel 3.6 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening vermelde voorbereidingsprocedure.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, met dien verstande dat per bestemmingsvlak ten hoogste 1 woning is toegestaan en dat ter plaatse van de aanduiding **maximum aantal wooneenheden** geldt dat ten hoogste het aangegeven aantal woningen is toegestaan;
- b. het gebruik van de gebouwen als praktijk- of studioruimte ten behoeve van een aan huis verbonden beroep, mits hierdoor de woonfunctie als overwegende functie van het perceel niet wordt aangetast;

met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, andere-werken tuinen en erven.

### 4.2 Bouwregels

Op de voor '**Wonen**' aangewezen gronden mogen met inachtneming van een afstand van 15 m uit de as van de weg uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### 4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag vrijstaand worden gebouwd en ter plaatse van de aanduiding **maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden** mag ten minste en ten hoogste het aangegeven aantal woningen aaneen wordt gebouwd;
- b. de inhoud van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 600 m<sup>3</sup>, dan wel, indien een groter hoofdgebouw aanwezig is, de inhoud zoals die bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m, dan wel, indien een grotere goothoogte aanwezig is, de goothoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m, dan wel, indien een grotere hoogte aanwezig is, de bouwhoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan;
- e. de breedte mag niet minder bedragen dan 5 m;
- f. de dakhelling mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 60°.

#### 4.2.2 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. deze zijn uitsluitend toegestaan achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan op een afstand van tenminste 3 m daarvan, alsmede dat de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot enige gevel van het woonhuis niet meer bedraagt dan 30 m;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen erf, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen:
  1. bij een aaneengebouwd woonhuis niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  2. bij een vrijstaand of halfvrijstaand woonhuis niet meer bedraagt dan 70 m<sup>2</sup>;

- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aanbouw, een uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd.

#### 4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. voor vlaggenmasten geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen, waarbij het bepaalde onder a niet van toepassing is;
- c. voor antennes die worden geplaatst achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan geldt dat bouwhoogte niet meer dan 12 m mag bedragen;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

### 4.3 **Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **4.2.2 onder a** en toestaan dat een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het bebouwingsbeeld;
- b. **4.2.2 onder b1** voor de bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 70 m<sup>2</sup>, mits dit uit stedenbouwkundig oogpunt voldoende inpasbaar wordt geacht;
- c. **4.2.2 onder b** ten behoeve van de vervanging van meerdere aan- of uitbouwen of bijgebouwen waarvan de gezamenlijke oppervlakte op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan groter is dan 50 m<sup>2</sup>, door één aan- of uitbouw of bijgebouw met een overeenkomstige oppervlakte. Indien deze oppervlakte groter is dan 70 m<sup>2</sup> geldt daarbij dat de oppervlakte van het vervangende bijgebouw ten hoogste 70 m<sup>2</sup> bedraagt. De vervanging dient bij te dragen aan een verbetering van de landschappelijke situatie ter plaatse;
- d. **4.2.2 onder b** voor vermeerdering van de toegestane oppervlakte ten behoeve van een agrarisch hobbybedrijf tot ten hoogste 200 m<sup>2</sup>, mits de noodzaak is aangetoond en het bouwperceel, eventueel in combinatie met de daaraan grenzende en daarmee één eigendomseenheid vormende gronden, een gezamenlijke oppervlakte heeft van tenminste 5.000 m<sup>2</sup>, en de belangen van de gebruikers dan wel eigenaren van aangrenzende gronden en/of (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden geschaad.

#### 4.3.1 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **9.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

### 4.4 **Specifieke gebruiksregels**

#### 4.4.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van aanbouwen, uitbouwen of bijgebouwen voor recreatieve bewoning.

#### **4.5 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. 4.1 onder a ten behoeve van de vestiging van twee woningen in één hoofdgebouw, met dien verstande dat:
  1. de uiterlijke verschijningsvorm gehandhaafd blijft dan wel wordt hersteld of verbeterd;
  2. de gebruiksmogelijkheden van de aanliggende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven niet onevenredig worden geschaad.

##### **4.5.1 Afwegingskader**

Een in **4.5** genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

##### **4.5.2 Procedure**

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **9.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 5    Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 6      Algemene bouwregels**

### **6.1              Bouwen binnen geluidszones**

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze voorschriften geldt ten aanzien van de gronden gelegen binnen een geluidszone vanwege een weg als bedoeld in de Wet geluidhinder de volgende bepaling: indien en voor zover door middel van toepassing van een in dit bestemmingsplan opgenomen ontheffingsbevoegdheid (de bouw van) geluidgevoelige functies mogelijk wordt gemaakt, mag de geluidgevoelige functie uitsluitend worden gerealiseerd met inachtneming van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting als bedoeld in de Wet geluidhinder of een vastgestelde hogere grenswaarde.

## **Artikel 7      Algemene gebruiksregels**

### **7.1              Strijdig gebruik**

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het (laten) gebruiken van gronden voor gemotoriseerde en/of gemechaniseerde sporten.

#### *7.1.1            Uitzondering strijdig gebruik*

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet verstaan het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:

- a. aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;
- b. transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie met een diameter van meer dan 4";
- c. hoogspanningsleidingen;
- d. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer.

## **Artikel 8      Algemene ontheffingsregels**

### **8.1              Ontheffingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan.

#### **8.1.1            Procedure**

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **9.1** vermelde voorbereidingsprocedure.



## **Artikel 9      Algemene procedureregels**

### **9.1              Ontheffing**

Voor een besluit tot verlening van ontheffing geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

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

## **Artikel 10 Overige regels**

### **10.1 Werking wettelijke regelingen**

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

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Bouwwerken

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

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

#### 11.2 Ontheffing

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

##### 11.2.1 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in 9.1 vermelde voorbereidingsprocedure.

#### 11.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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

#### 11.4 Gebruik

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

#### 11.5 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- b. Indien het gebruik, bedoeld 11.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### 11.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in 11.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Oostersedijk 3, Hattem.

juli 2010.

## Vaststellingsbesluit



BOS11/167



gemeente

**Hattem**

## RAADSVOORSTEL

### Agendering door griffie

**Betreft** : Gemeenteraad d.d. 5 juli 2010  
**Voorstelnr.** : 55  
**Agendering** In te vullen door griffie  
**Agendanr.**

### Inhoud

**Onderwerp** : vaststelling bestemmingsplan Oostersedijk 3  
**Indiener** : College van B en W  
**Voorstel behandeling** : Ter vaststelling door gemeenteraad  
**Bevoegd orgaan** : Gemeenteraad  
**Oorsprong bevoegdheid** : Wet ruimtelijke ordening  
**Eerder besproken op** : Raad d.d.  
Brede Commissie d.d.  
**Reeds gestelde kaders** : Raad d.d.  
Overige overheden  
**Voorstel (concept besluit)** : Het ontwerp bestemmingsplan "Oostersedijk 3" vaststellen.  
**Korte inhoud** : Het ontwerp bestemmingsplan "Oostersedijk 3" heeft met ingang van 1 april 2010 tot en met 12 mei 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzageligging zijn geen zienswijzen ingebracht.  
**Bijgevoegde bijlagen** : Ontwerp bestemmingsplan "Oostersedijk 3"  
**Behandelend ambtenaar** M. ter Braak  
e-mailadres :braak@hattem.nl

Aan de Raad van de gemeente Hattem,

### Inleiding.

In 2008 is aanvraag voor functieverandering, van agrarische- naar een woonbestemming, ingekomen voor het perceel Oostersedijk 3. Omdat er ook concrete belangstelling bestond voor functieverandering op het perceel Oostersedijk 9 is door Witpaard een stedenbouwkundige inrichtingsschets opgesteld die een integraal beeld geeft van de gehele locatie (clustering van een aantal agrarische bedrijven). Het onderhavig verzoek sluit in zijn geheel aan op deze stedenbouwkundige uitwerking die op 8 juli 2008 de instemming heeft gekregen van het college. Het onderhavige bestemmingplan voorziet in de gewenste transformatie van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en past volledig in ons regionaal vastgestelde functieveranderingsbeleid. De kosten van de transformatie worden gedekt uit het toestaan van een nieuwe twee onder 1 kap woning op het perceel die geheel in landelijke stijl en passend in de omgeving zal worden ingepast.

### Onderwerp / problematiek.

In de regio heeft de landbouw altijd een voorname rol gespeeld. Vanwege ontwikkelingen in met

name de land- en tuinbouw hebben de laatste jaren veel (vooral agrarische) gebouwen en bouwpercelen in het buitengebied hun functie verloren. Doordat op grote aantallen landbouwbedrijven de agrarische bedrijfsvoering beëindigd wordt, staat de leefbaarheid van het landelijk gebied onder druk. Zo is ook de agrarische bedrijfsfunctie op de Oostersedijk 3 beëindigd.

#### **Beleids- en formele kaders.**

Vanwege deze problematiek is de streekplanuitwerking "Functieverandering" van de regio Noord-Veluwe opgesteld met als doelstelling om via hergebruik en/of functieverandering van vrijgekomen of vrij te komen agrarische bedrijfsgebouwen of percelen opnieuw te benutten. Hierdoor wordt de leefbaarheid in het landelijk gebied behouden. De gemeente Hattem hanteert dit document als beleid. Tevens is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing.

#### **Afwegingen.**

Door functieverandering toe te staan op het perceel Oostersedijk 3, van agrarisch naar wonen, wordt een kwaliteitsslag gemaakt en de leefbaarheid in het buitengebied behouden.

#### **Conclusie en advies.**

Om het landelijkgebied ook in de toekomst leefbaar te houden wordt voorgesteld om het ontwerp bestemmingsplan "Oostersedijk 3" vast te stellen.

Hattem, 8 juni 2010

Het College van Hattem,

de secretaris,

de burgemeester,

K. van Veen.

drs. J. W. Wiggers.

Paraaf hoofd eenheid d.d. In te vullen door management.

No.: 55

**Onderwerp:**

vaststelling bestemmingsplan Oostersedijk 3

---

De Raad van de gemeente Hattem;

gelezen het voorstel van het College d.d. , no. ;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat de leefbaarheid van het landelijkgebied onder druk staat vanwege het stoppen van veel agrarische bedrijven;

dat de agrarische bedrijfsfunctie van het agrarischbedrijf aan de Oostersedijk 3 is beëindigd;

dat ons functieveranderingsbeleid voorziet in hergebruik en/of functieverandering van vrijgekomen of vrij te komen agrarische bedrijfsgebouwen of percelen;

dat op grond van dit beleid een transformatie is uitgewerkt die past binnen de gestelde beleidskaders;

dat voorliggend bestemmingsplan voorziet in deze transformatie;

dat door deze transformatie een kwaliteitsslag wordt gemaakt in het gebied waardoor de leefbaarheid behouden blijft;

het ontwerp bestemmingsplan met ingang van 1 april 2010 tot en met 12 mei 2010 voor een ieder ter inzage heeft gelegen, waarbij een ieder de gelegenheid is geboden om gedurende deze termijn schriftelijke zienswijze in te dienen bij de raad en dat geen zienswijzen zijn ingediend;

**b e s l u i t :**

Het bestemmingsplan "Oostersedijk 3" vast te stellen.

Vastgesteld wordt:

1. de toelichting en planregels;
2. de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand:  
NL.IMRO.0244.bpOostersedijk3-0003.GML
3. de daarbij behorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN kaart versie 2008.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Hattem, gehouden op



De Raad voornoemd,



, voorzitter.



, griffier.