

bestemmingsplan

# **Buitengebied 2008**

**gemeente Elburg**

27 juli 2009

projectnummer 60887

# memo

datum: 25 juni 2010

betreft: aanpassingen bestemmingsplan buitengebied Elburg

---

Naar aanleiding van recent vastgesteld beleid, de Notitie Reikwijdte en detailniveau en ambtelijk overleg worden ten opzichte van het meegezonden conceptvoorontwerpbestemmingsplan diverse wijzigingen in het voorontwerpbestemmingsplan doorgevoerd. Hieronder zijn wijzigingen weergegeven:

Verwerken (nieuw) gemeentelijk beleid:

- De regeling voor het toestaan van nieuwe woningen in combinatie met de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen komt te vervallen;
- Regeling kamperen bij de boer wordt in overeenstemming gebracht met de gemeentelijk notitie;
- Regeling Bed en Breakfast wordt in overeenstemming gebracht met de gemeentelijke notitie;
- De gemeentelijke notitie Economische activiteiten in woningen wordt in het plan verwerkt;

Aanpassingen naar aanleiding van de Notitie Reikwijdte en detailniveau:

- De omvang van het planologisch mogelijk maken van natuurontwikkeling wordt beperken tot maximaal 25 ha;
- Het houden van dieren ten behoeve van intensieve veehouderijen wordt beperkt to maximaal 1 bouwlaag;
- De regeling voor het overschrijden van het agrarisch bouwperceel wordt aangevuld met een voorwaarde dat na overschrijding de oppervlakte die wordt gebruikt ten behoeve van de intensieve veehouderij maximaal 1 ha bedraagt.

Overige aanpassingen:

- De plangrens wordt gewijzigd in die zin dat het gebied Havenkanaal Zuid wordt opgenomen in het plangebied. Daarnaast wordt de grens afgestemd op de begrenzingen van de aangrenzende bestemmingsplannen voor de kommen. Dit laatste kan tot een aantal geringe wijzigingen leiden;
- Naar aanleiding van een consultatieronde onder agrarische bedrijven wordt de begrenzing van een aantal agrarische bouwpercelen aangepast. Dit leidt echter niet tot een wezenlijke vergroting van bouwpercelen.
- Het vigerende bestemmingsplan is voor diverse percelen partieel herzien, deze herzieningen worden verwerkt op de verbeelding. Het zelfde geldt voor verleende vrijstellingen en ontheffingen.

Tenslotte zijn er nog diverse opmerkingen op detailniveau die nog in de regels, de verbeelding en de toelichting worden verwerkt.

# INHOUD

## TOELICHTING

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1	AANLEIDING	1
1.2	BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2001	1
1.3	BELEIDSVERKENNING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED	2
1.4	HET PLANGEBIED	2
1.5	LEESWIJZER	3
<b>2</b>	<b>KARAKTERISTIEK PLANGEBIED</b>	<b>4</b>
2.1	INLEIDING	4
2.2	LANDSCHAP, NATUUR EN ECOLOGIE	4
<b>3</b>	<b>ALGEMEEN BELEID</b>	<b>7</b>
3.1	INLEIDING	7
3.2	KADERSTELLEND BELEID	7
3.3	ALGEMENE BELEIDSVISIE	7
3.4	ONTWIKKELINGSGERICHT BELEID	8
<b>4</b>	<b>BELEIDSVISIE PER BESTEMMING</b>	<b>14</b>
4.1	AGRARISCH EN AGRARISCH MET WAARDEN	14
4.2	BEDRIJF	24
4.3	DETAILHANDEL	25
4.4	GROEN – LANDSCHAPPELIJKE BEPLANTING	26
4.5	HORECA	26
4.6	LANDGOED	26
4.7	MAATSCHAPPELIJK	26
4.8	MAATSCHAPPELIJK – DEFENSIE	27
4.9	NATUUR	27
4.10	NATUUR – DEFENSIE	28
4.11	RECREACTIE	28
4.12	RECREATIE - KERKENPAD	28
4.13	RECREATIE – RECREATIEWONING	28
4.14	RECREATIE - VERBLIJF	29
4.15	VERKEER	30
4.16	VERKEER – SPOORWEG	30
4.17	WATER	30
4.18	WATER - WATERWINGEBIED	31
4.19	WONEN	31
4.20	WONEN – AGRARISCH	32
4.21	WONEN – KLEINE WONING	33
4.22	LEIDING – GAS EN LEIDING – LEIDINGSTROOK	33
4.23	LEIDING –RIOOL	33
4.24	WAARDE – ARCHEOLOGIE	33
4.25	WAARDE – ARCHEOLOGISCHE VERWACHTINGSWAARDE	34
4.26	WAARDE – EHS	34
4.27	WATERSTAAT – WATERKERING	35

<b>5</b>	<b>HAALBAARHEID VAN HET PLAN</b>	<b>36</b>
5.1	BELEID	36
5.2	MILIEU	36
5.3	WATERPARAGRAAF	40
5.4	FLORA EN FAUNA	43
5.5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
5.6	UITVOERBAARHEID EN HANDHAVING	44
<b>6</b>	<b>WIJZE VAN BESTEMMEN</b>	<b>47</b>
6.1	WETTELIJK KADER	47
6.2	VOORLIGGEND BESTEMMINGSPLAN	47
6.3	PLANUITGANGSPUNTEN	48
6.4	DE REGELS	48
<b>7</b>	<b>PROCEDURE</b>	<b>52</b>
	<b>BIJLAGE</b>	
	– <i>Kaderstellend beleid</i>	

# 1 INLEIDING

## 1.1 AANLEIDING

Voor het buitengebied van de gemeente Elburg geldt momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2001. Aan het geldende plan is deels goedkeuring onthouden en het plan sluit niet meer aan op vigerende wet- en regelgeving en de huidige beleidsinzichten. Rijk en provincie geven gemeenten meer ruimte voor een eigen invulling van het bestemmingsplan Buitengebied (decentralisatie), maar houden door middel van te realiseren doelstellingen wel degelijk een vinger aan de pols. De invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 sluit hier op aan, en stelt tevens de digitale toegankelijkheid en uitwisselbaarheid van plannen 1 jaar na in werking treden van de Wro verplicht.

Het kaderstellende beleid is deels hard en moet worden opgenomen in het bestemmingsplan. Het gaat daarbij om de zoning op grond van het Reconstructieplan Veluwe, de nota Groene Ruimte en het Streekplan 2005 inclusief uitwerkingsplannen als "Groei en krim verblijfsrecreatie Veluwe" en "Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking".

Deze ontwikkelingen vormen tezamen aanleiding voor een integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Elburg.

## 1.2 BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2001

Aan het oude bestemmingsplan Buitengebied (2001) is op een aantal onderdelen goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten. Daarnaast is op een aantal onderdelen het goedkeuringsbesluit door de Raad van State vernietigd. In het nieuwe plan moeten deze onderdelen opnieuw worden geregeld. Het gaat hierbij met name om de volgende zaken.

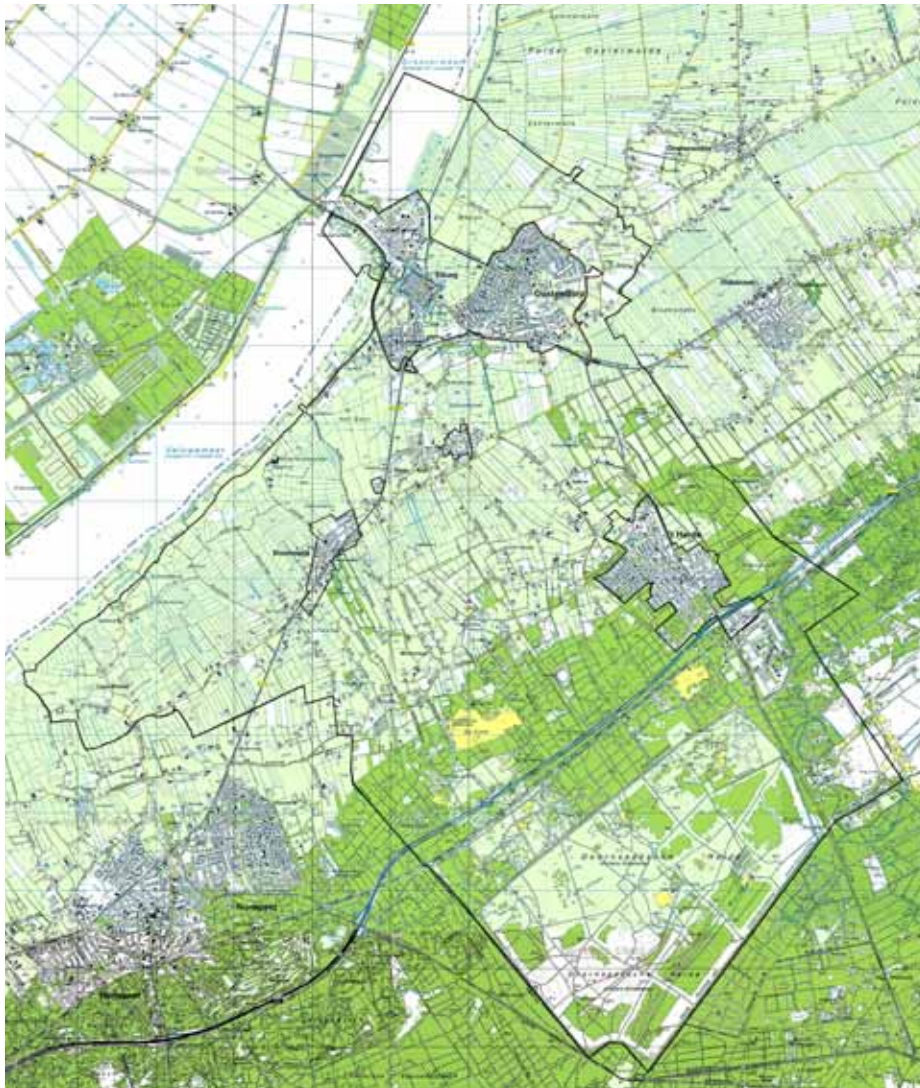
- De uitbreiding van niet-agrarische bedrijven met meer dan 10% was onvoldoende gemotiveerd. Indien er sprake is van een dergelijke uitbreidingsmogelijkheid moeten noodzakelijkheid, mogelijkheid tot verplaatsen naar bedrijventerrein en aantasting waarden van het landelijk gebied nader worden onderbouwd. Er heeft in het vigerende plan echter geen bedrijfsspecifiek onderzoek ten grondslag gelegen aan deze uitbreidingsmogelijkheden. Uiteindelijk is hierdoor aan het maximaal toegestane bouwingsoppervlak van alle niet-agrarische bedrijven goedkeuring onthouden.
- De goedkeuring van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van het agrarisch bouwvlak is vernietigd door de Raad van State. In de regeling was onvoldoende rekening gehouden met de Habitatrichtlijn.
- Tot slot moet binnen de recreatieve bestemming een verplichting tot bedrijfsmatige verhuur worden opgenomen. Het ontbreken hiervan is in het vigerende bestemmingsplan aanleiding geweest tot het onthouden van goedkeuring aan de doeleindenomschrijving van de bestemming Verblijfsrecreatieve doeleinden. Ook de wijzigingsmogelijkheden om de verblijfsrecreatieve bedrijven te vergroten hebben om die reden geen rechtskracht verkregen.

### 1.3 BELEIDSVERKENNING BESTEMMINGSPAN BUITENGEBIED

Ter voorbereiding op dit bestemmingsplan is een beleidsverkenning opgesteld. Hierin zijn voor de verschillende onderwerpen die in het bestemmingsplan aan de orde komen richtinggevend uitspraken gedaan. De beleidsverkenning is vastgesteld door de gemeenteraad en vervolgens als uitgangspunt gebruikt voor het opstellen van dit bestemmingsplan.

### 1.4 HET PLANGEBIED

Het plangebied betreft de gehele gemeente Elburg met uitzondering van de kernen Elburg, 't Harde, Doornspijk, Hoge Enk en de kuststrook. De bestemmingsplannen voor deze gebieden volgen een eigen traject.



*ligging van het plangebied*

## 1.5 LEESWIJZER

In de toelichting wordt het plangebied nader beschreven en worden de gemaakte beleidskeuzen uitgewerkt. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het algemeen beleid beschreven. Hoofdstuk 4 behandelt het beleid per bestemming. Dit hoofdstuk is evenals de regels alfabetisch opgezet. Hoofdstuk 5 behandelt de haalbaarheid (en daarmee de uitvoerbaarheid) van het plan. Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische vertaalslag van het uiteengezette beleid uit de voorgaande hoofdstukken. Hoofdstuk 7 geeft tot slot aan welke procedure is doorlopen en wat de resultaten van de inspraak, het vooroverleg en de zienswijzen zijn.

Omdat gekozen is voor een kernachtige opzet van de toelichting is een aantal stukken opgenomen als bijlage, zoals een overzicht van het meest relevante kaderstellend overheidsbeleid.

Na de toelichting met bijlagen volgen de regels en bijbehorende bijlagen en de daarbij behorende plankaarten. De regels vormen tezamen met de plankaarten het juridisch juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan, maar kunnen voor de toepassing en interpretatie van de regelgeving niet los worden gezien van de toelichting.

## 2 KARAKTERISTIEK PLANGEBIED

### 2.1 INLEIDING

De huidige karakteristiek en inrichting van het landelijk gebied van de gemeente Elburg is leidend voor de toekomstige invulling van het gebied. Op basis hiervan wordt mede bepaald welke waarden bescherming behoeven en waar ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen. In de volgende paragrafen is de karakteristiek van het plangebied beschreven.

### 2.2 LANDSCHAP, NATUUR EN ECOLOGIE

#### *algemeen*

Het landschap van Elburg is in hoofdlijnen bepaald door de ligging van Elburg op de overgang van de hoger gelegen Veluwe en de laag gelegen Randmeren (voormalige Zuiderzee). Het landschap is noordoost-zuidwest georiënteerd: parallel aan de Randmeren en parallel aan de Veluwe. De historische nederzettingenpatronen en de doorgaande ontsluitingen volgen deze parallel. Haaks hierop zijn houtwallen langs agrarische percelen en lokale ontsluitingen gelegen.

Op een hoger gelegen dekzandrug die min of meer evenwijdig aan de kust is gelegen, zijn de dorpen Doornspijk, Hoge Enk en Oostendorp gelegen. Deze hoger gelegen dekzandrug heeft in het verleden de afwatering van een deel van het gebied belemmerd, waardoor plaatselijk enkele veengebieden zijn ontstaan.





### ***de Veluwe***

De grote aaneengesloten bos- en natuurgebieden vormen de kernkwaliteiten van de Veluwe. De Veluwe is op een hogere stuwwal gelegen, die van oudsher te droog was om agrarische activiteiten te ontplooiën anders dan het steken van plaggen en het hoesen van schapen. Hierdoor zijn in de loop der eeuwen heidevelden en stuifzanden ontstaan. Om de stuifzanden vast te leggen en heide productief te maken zijn naaldbossen aangelegd. In Elburg zijn deze drie landschapselementen (stuifzanden, heide en naaldbossen) nog allemaal aanwezig.

Een groot gedeelte van de Veluwe op het grondgebied van Elburg is in gebruik als Artillerie Schietkamp voor de krijgsmacht. Het beheer van het terrein door het Ministerie van Defensie is mede gericht op het in stand houden en openhouden van de heide en het beperken van brandgevaar.

De autosnelweg A28 en de spoorlijn Amersfoort-Zwolle vormen grote landschappelijke en ecologische belemmeringen langs de Veluwe. De relatie tussen de Veluwe en de Randmeren wordt hierdoor verstoord.

### ***het overgangsgebied***

Het overgangsgebied, globaal begrensd door de bossen van de Veluwe en de open polders, biedt een afwisselend landschap. In en langs de rand van de Veluwe wordt een kleinschalig patroon van agrarische en niet-agrarische erven aangetroffen, begeleid door houtwallen en -singels. In noordwestelijke richting nemen, naarmate het gebied lager wordt, de kleinschaligheid en beplanting af en neemt de openheid toe. In het laagste deel bevinden zich ontgonnen veengebieden die overwegend open zijn. De bebouwing ligt bij de bosrand en op de dekzandruggen verspreid langs de wegen. Hier en daar zijn daardoor bebouwingslinten ontstaan. Boerderijen vormen samen met de houtwallen en erfbeplanting ensembles die het landschap een kleinschalige maat geven en daarmee zorgen voor afwisseling in het landschap.

In het overgangsgebied zijn beken aanwezig die ontspringen in de rand van de Veluwe en afwateren op de Randmeren. Deze beken vormen over de gehele lengte ecologisch waardevolle zones.

Tevens is in het overgangsgebied een aantal landgoederen gelegen. Deze landgoederen herbergen fraaie parkbossen met belangrijke natuurlijke en cultuurhistorische waarden en een veelheid aan landschappelijke elementen zoals bossen, houtwallen en lanen. Ter plaatse van het landgoed Klarenbeek (ten zuiden van Doornspijk) en de landgoederen Zwaluwenburg en Schouwenburg (tussen 't Harde en Oostendorp) wordt de Veluwe verbonden met het lager gelegen natte weidegebied middels zones waarin singels en opgaande beplanting het beeld bepalen. Deze zones vormen belangrijke verbindingen tussen hoog en laag gelegen gebied.

### ***het Randmerengebied/de open polders***

Het weidegebied tussen de dekzandrug en de kust is van oudsher nat, open en onbebouwd. Opgaande beplanting komt vrijwel niet voor, boerderijen liggen vooral op de dekzandrug. De verkaveling is kleinschalig. Dit gebied, waar plaatselijk middeleeuwse verkavelingsvormen worden aangetroffen en waar enkele beken nog hun historisch grillige loop bezitten, is belangrijk voor weidevogels en ganzen. De terpboerderijen vormen,

met de bijgebouwen en erfbepanting, belangrijke coördinatiepunten in de uitgestrektheid van het landschap.

In de polder Oosterwolde, ten noordoosten van Elburg, zijn de productieomstandigheden voor de landbouw, in een recente ruilverkaveling, verbeterd. Deze verbetering voor de landbouw is ten koste gegaan van de waarde van het gebied voor weidevogels. Het gebied is echter nog steeds zeer open.

De oever van het Veluwemeer is plaatselijk niet verkaveld maar verkeert nog in min of meer ongerepte staat. De oeverzone is in een ver verleden geschikt geweest voor bewoning. Hierdoor is de oeverzone ook van cultuurhistorisch belang en bevat plaatselijk zeer waardevolle natuur. Het laagste deel van de gemeente Elburg bestaat uit een smalle strook bij het Veluwemeer. De waarde van deze strook wordt vooral bepaald door de aanwezige waardevolle oever. Voor de randzone langs het Veluwemeer geldt overigens een apart bestemmingsplan.

### ***de kernkwaliteiten***

De kernkwaliteiten van het overgangsgebied en het Randmerengebied zijn in samenhang beschreven in de streekplanuitwerking "Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur". Het gaat om de volgende kernkwaliteiten:

- De droog-nat en voedselarm-rijk gradiënt vanaf de Veluwe tot aan de randmeren en het samenhangend systeem van infiltratie op de Veluwe en kwel in de overgangszone en de Randmeerkust, tussen Harderwijk en Elburg met de daarbij behorende hoge waarden van en potenties voor beken, kwelafhankelijke vegetaties (natte schrale graslanden) en weidevogels.
- De openheid en hoge waterstanden van de veen- en kleigebieden en de daarvan afhankelijke weidevogels.
- De relatie tussen de randmeren (slaapplaats) en open veen- en kleigebieden langs de Randmeerkust (foerageergebied) voor ganzen, zwanen en eenden.
- De samenhang die de Randmeerkust heeft met andere gebieden in de nationale natte-as van water- en moerasgebieden met aan (riet)moeras gebonden soorten.
- De strandwallen langs de randmeren met de daarbij behorende droge (stroomdal) graslanden en struwelen.
- De (potentiële) uitwisselingsmogelijkheden voor planten en dieren tussen de Veluwe en het Randmeer, in de nog weinig bebouwde delen van de Veluwerand.

## 3 ALGEMEEN BELEID

### 3.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt het beleid voor de verschillende onderwerpen/functies in het buitengebied van de gemeente Elburg uiteengezet. Daarbij zijn ten eerste de rechten uit het bestemmingsplan Buitengebied 2001 en daarnaast het kaderstellend beleid (met name streekplan, reconstructieplan, waterbeleid en regionale en gemeentelijke deelnota's) richtinggevend. Voor de opbouw van dit hoofdstuk is aansluiting gezocht op de indeling van de regels. In hoofdstuk 4 is per bestemming een korte toelichting opgenomen.

### 3.2 KADERSTELLEND BELEID

In het kaderstellend beleid staan doelstellingen steeds meer centraal en wordt de gebiedsgerichte beleidsuitwerking op het schaalniveau van de gemeente neergelegd. Eén van de centrale doelstellingen in het kaderstellend beleid betreft het behoud en de versterking van de omgevingskwaliteit. In het bestemmingsplan zijn uiteenlopende regelingen opgenomen die bijdragen aan het behoud van bijvoorbeeld natuurwaarden, cultuurhistorische waarden, de waterhuishouding, maar ook landschap in algemene zin. In het Streekplan Gelderland 2005 zijn zoneringen opgenomen die richtinggevend zijn voor de ontwikkelingsruimte in het betreffende gebied. In het groenblauwe raamwerk wordt terughoudender met ontwikkelingen omgegaan ("Nee, tenzij" beleid) dan in het multifunctioneel gebied, waar een "Ja, mits" beleid geldt. Dit verschil in benadering komt terug in gebiedsbestemmingen en bijbehorende regels (zie ook de toelichting per bestemming in hoofdstuk 4).

### 3.3 ALGEMENE BELEIDSVISIE

De vitaliteit en kwaliteit van het landelijk gebied staan onder druk. Het aantal agrarische bedrijven neemt sterk af. Agrarische bedrijfsgebouwen komen leeg te staan. Bij de agrarische bedrijven die zich richten op de toekomst ligt de nadruk op specialisatie en groei. De gemeente Elburg wil deze groei mogelijk maken door in het bestemmingsplan ruimte te bieden voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven door onder andere grote bouw kavels.

De schaalvergroting in de grondgebonden landbouw, kan ook leiden tot vershraling van de landschapsstructuur. Hierdoor neemt de toegankelijkheid van het buitengebied af. Dit vraagt om bescherming van de aanwezige landschapswaarden die zijn beschreven in hoofdstuk 2.

Ook de kwaliteit van de natuur staat onder druk, mede als gevolg van versnippering van ecologische verbanden. De gebruiksintensiteit van het buitengebied in het algemeen en de toename van verkeersinfrastructuur hebben hieraan bijgedragen. Verder verdient de milieukwaliteit van bodem en water voortdurend aandacht. Het bestemmingsplan bevat daarom ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe natuur (Ecologische Hoofdstructuur).

Het buitengebied staat sterk in de belangstelling van de recreant. Ook is er sprake van een behoefte aan landelijke woonmilieus, ofwel wonen in het buitengebied. Dit alles kan vragen om een andere inrichting en gebruik van de gebouwen en gronden in het buitengebied. Het bestemmingsplan vormt het kader waarbinnen deze ontwikkelingen plaats mogen vinden. Ten aanzien van de landbouw kan dit door enerzijds ruimte te geven aan schaalvergroting en anderzijds ruimte te bieden aan nieuwe ontwikkelingen in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Deze laatste opgave bestaat uit het toestaan van nieuwe gebruiksfuncties als wonen en bedrijvigheid in de genoemde vrijkomende bebouwing. Waar mogelijk kan dat in combinatie met de ontwikkeling van nieuwe natuur en landschap. Deze ontwikkelingen voorkomen onnodige kapitaalvernietiging en dragen bij aan de ontwikkeling van een vitaal en leefbaar platteland.

De groei van agrarische bedrijven enerzijds en de vestiging van nieuwe functies zoals wonen, recreatie en kleinschalige bedrijvigheid is een ontwikkeling die een aantal jaren geleden is ingezet en zich voortzet. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken is een ontwikkelingsgericht beleid een vereiste. Daarbij wordt er naar gestreefd om naast nieuwe gebruiksmogelijkheden ook het landschap te versterken en de toegankelijkheid van het landschap voor de recreant te verbeteren. Het ontwikkelingsgericht komt tot uitdrukking in verschillende bestemmingen (zie hoofdstuk 4) maar in het bijzonder in de hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (zie paragraaf 3.4).

## 3.4 ONTWIKKELINGSGERICHT BELEID

### 3.4.1 *hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen*

#### *inleiding*

Wanneer een (agrarisch) bedrijf en daarmee het (agrarisch) gebruik wordt of is beëindigd, kunnen burgemeester en wethouders via een wijzigingsbevoegdheid een functieverandering naar wonen mogelijk maken. Ook een functieverandering naar werken of woon-werkcombinaties is ook een mogelijkheid wat inhoudt dat vrijgekomen agrarische bebouwing mag worden hergebruikt voor 'werkfuncties'. In de praktijk gaat het om situaties waarbij er sprake is van een vrijgekomen agrarisch bedrijf met een woning en relatief veel bijgebouwen. In de bijgebouwen kunnen kleinschalige 'werkfuncties' worden gestart. Het wonen blijft hierbij beperkt tot de huidige woning. De regeling en de gebiedsindeling die is gehanteerd vloeit voort uit de streekplanuitwerking Functieverandering die is opgesteld voor de regio Noord-Veluwe.

#### *algemene en aanvullende regeling*

Bij het toepassen van de ontwikkelingsmogelijkheden van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen zijn twee regelingen opgenomen:

- een algemene regeling met objectieve criteria ten aanzien van onder meer de maximale oppervlakte van de bebouwing die in gebruik wordt genomen voor de nieuwe functie. Op grond van de algemene regeling is geen nieuwbouw mogelijk;
- een aanvullende regeling. Onder voorwaarden is afwijking van de algemene regeling mogelijk. De maximale oppervlakte is groter dan in de algemene regeling en er zijn beperkte mogelijkheden voor nieuwbouw. Hierbij geldt versterking van de omgevingskwaliteit als uitgangspunt. De aanvullende regeling vraagt om meer maatwerk.

De algemene regeling geeft bij voorbaat duidelijkheid over de realisatie van een initiatief. Als aan de objectieve criteria wordt voldaan kan medewerking verleend worden aan een initiatief, wel dient hierbij een basispakket aan kwaliteitsbijdragen te worden genomen en tevens dient aan een aantal overige voorwaarden te worden voldaan.

Bij grootschaliger ingrepen dienen bovenop het algemene basispakket extra kwaliteitsbijdragen in de ruimtelijke kwaliteit te worden genomen: het basispakket-plus. Hieronder is een overzicht van de criteria uit de Streekplanuitwerking Functieverandering opgenomen.

#### *algemeen*

- geen nadelige gevolgen voor waarden + functies in de omgeving;
- bestaande infrastructuur moet voldoen en verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig zijn;
- parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- buitenopslag is niet toegestaan;
- bedrijfswoning mag niet worden vervreemd.

#### *basispakket*

- alle bedrijfsgebouwen die niet wordt hergebruikt slopen;
- saldering mag plaats vinden;
- de milieuvergunning dient te worden ingetrokken;
- monumentale of karakteristieke bebouwing dient te worden behouden;
- het bestemmingsvlak moet worden verkleind;
- beeldkwaliteit moet aansluiten bij aanwezige bebouwing;
- zorgvuldige landschappelijke inpassing.

#### *basispakket-plus*

- natuurontwikkeling: poelen en/of (extra) beplanting;
- verbetering publieke functies: openbare toegankelijkheid, oplossing knelpunten infrastructuur, aanleggen recreatieve voorzieningen;
- terugbrengen cultuurhistorie: cultuurhistorische relictten, percellering;
- ruimte voor waterberging: opvangen water of infiltreren in bodem eventueel samen met realisatie nieuwe natuur.

Deze maatregelen uit het basispakket-plus dienen boven op basispakket ter verbetering van de omgevingskwaliteit. De bijdragen zijn afhankelijk van gebiedstype, huidige inrichting, functies en waarden omgeving.

#### ***uitwerking tegenprestaties uit het basispakket en basispakket-plus***

In ruil voor de mogelijkheid tot hergebruik of functieverandering moeten tegenprestaties worden geleverd die bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied. Deze prestatie is opgenomen in het basispakket en het basispakket-plus. De tegenprestaties in deze pakketten bestaan uit het nemen van maatregelen ten behoeve van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van het hergebruik in de omgeving. Versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving van het initiatief staat daarbij centraal. De bijdrage moet in verhouding staan met de gevolgen van de functieverandering voor de omgeving en de vanuit de nieuwe functie(s) gewenste verbeteringen in omgevingskwaliteit.

Welke tegenprestaties uiteindelijk worden ingezet is afhankelijk van verschillende factoren. Een combinatie van de volgende tegenprestaties is mogelijk.

sloop:

Bij volledige omschakeling naar een woonbestemming of een niet-agrarische activiteit komen alle op het perceel voorkomende bedrijfs- of bijgebouwen en bouwwerken die geen nieuwe functie krijgen en niet karakteristiek of monumentaal zijn voor sloop in aanmerking. Per woning mag 200 m<sup>2</sup> bijgebouw blijven staan (aansluitend aan de standaardmaat voor oppervlakte voor bijgebouwen in het buitengebied). Sloop van gebouwen die buiten het betreffende perceel staan, kan meegeteld worden als tegenprestatie wanneer er een ruimtelijke relatie met het betreffende bouwvlak is. Indien minder sloop wenselijk is dan het algemene uitgangspunt van 50% kan dat - mits voldoende onderbouwd - gecompenseerd worden met andere tegenprestaties. Dit komt met name voor bij het toestaan van nevenactiviteiten, waarbij de hoofdactiviteit niet mag lijden onder de sloop van bebouwing.

verkleining bouwvlak of bestemmingsvlak / 'groene' herbestemming:

Net als sloop zorgt verkleining van het bouwvlak voor een beperking van de versterking van het buitengebied, doordat het vlak waarbinnen gebouwd wordt een kleinere oppervlakte heeft. Een verkleining van het bouwvlak of bestemmingsvlak is echter alleen mogelijk bij activiteiten die met een wijzigingsbevoegdheid zijn toegestaan. De bestemming van de betreffende gronden wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch-, Agrarisch met waarden, Natuur of Groen – landschappelijke beplanting.

behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing:

De instandhouding van karakteristieke of monumentale bebouwing wordt gezien als een tegenprestatie omdat het bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Het gaat daarbij onder andere om panden die zijn aangemerkt als monument.

natuurontwikkeling:

De inpassing van het initiatief in de omgeving kan noodzaken tot natuurontwikkeling, zoals de aanleg van poelen of beplanting, om het ecologisch functioneren van het gebied veilig te stellen. Het behoud van al bestaande natuur kan ook een tegenprestatie zijn.

landschappelijke inpassing:

Het initiatief kan het noodzakelijk maken de landschappelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren door de aanleg van streekeigen erfbeplanting. Evenals bij natuurontwikkeling kan behoud van het landschap ook bijdragen, bijvoorbeeld het in stand houden van een NSW-landgoed.

beeldkwaliteit:

Nieuwe bebouwing moet aansluiten bij de karakteristieken van reeds aanwezige bebouwing. Deze zijn grotendeels beschreven in de Welstandsnota. Reclame-uitingen moeten worden voorkomen.

verbetering publieke functies:

De aard van het initiatief kan een tegenprestatie noodzakelijk maken die bestaat uit het verbeteren van de toegankelijkheid van het buitengebied. Bestaande problemen en knelpunten in de infrastructuur kunnen worden aangepakt. Ook kunnen recreatieve voorzieningen in de vorm van fiets- of wandelpaden worden aangelegd.

terugbrengen cultuurhistorie:

In het verleden zijn onder meer door schaalvergroting in de landbouw veel cultuurhistorische relictten verloren gegaan. Deze kunnen terug gebracht worden in het landschap.

ruimte voor waterberging:

Ruimte voor waterberging is van belang voor de opvang van water tijdens piekmomenten. Door ruimte voor waterberging te creëren kan water ter plaatse worden opgevangen en kan het in de bodem infiltreren. Dit kan in veel gevallen samengaan met de realisatie van nieuwe natuur.

Om de afspraken met de initiatiefnemer over de tegenprestatie vast te kunnen leggen kan de mogelijkheid voor een exploitatieplan op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening worden ingezet.

***wijziging in verband met de functieverandering/hergebruik van voormalige bedrijfsbebouwing naar één of meerdere woningen***

Voor de functieverandering/hergebruik van vrijkomende voormalige bedrijfsbebouwing kan het plan gewijzigd worden om één of meerdere woningen in deze vrijkomende/vrijgekomen bedrijfsbebouwing te realiseren. De functieverandering/hergebruik kan betrekking hebben op:

- het omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming wonen waarbij meerdere woningen kunnen worden gerealiseerd;
- het omzetten van een bestemming bedrijf in de bestemming wonen waarbij meerdere woningen kunnen worden gerealiseerd;
- of het toestaan van woningen in voormalig agrarische bijgebouwen bij een perceel dat reeds de bestemming wonen heeft waar sprake is van een uit het verleden aanwezige aanzienlijke hoeveelheid bijgebouwen.

Algemene voorwaarden bij functieverandering naar wonen zijn:

- er worden minimaal twee wooneenheden in één gebouw gerealiseerd;
- reductie van 50% of meer van de bebouwing per bestemmingswijziging;
- als hergebruik niet mogelijk is, alles slopen en vervangende nieuwbouw plegen in de vorm één gebouw met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

In het geval sanering van alle aanwezige bijgebouwen alsmede kassen plaatsvindt, met uitzondering van monumentale of karakteristieke bebouwing, en vervangende nieuwbouw plaatsvindt, geldt dat de mogelijkheid bestaat om ten hoogste één woongebouw toe te staan waarbinnen meerde wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. Het aantal wooneenheden dat gerealiseerd kan worden is maatwerk. Als ondergrens geldt dat voor locaties binnen de EHS minimaal 350 m<sup>2</sup> bebouwing gesloopt moet worden. Voor locaties buiten de EHS geldt dat minimaal 500 m<sup>2</sup> bebouwing gesloopt moet worden.

Functieverandering is alleen mogelijk indien wordt voldaan aan de hierboven genoemde voorwaarden van het basispakket. In aanvulling hierop is in de zoekzone landschappelijke versterking en in een aantal bijzondere situaties verwoord in de tabel op bladzijde 12 (zoals nieuwbouw ten behoeve van hergebruik) het basispakket-plus van toepassing. Dit wordt nog nader uitgewerkt.

***wijzigingsbevoegdheid bij functieverandering ten behoeve van de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf***

Binnen de agrarische bestemmingen kan vrijkomende bebouwing ook gebruikt worden om niet-agrarische bedrijvigheid in te vestigen. Over het algemeen vindt in leegstaande stallen een functieverandering naar werken plaats.

Aan verandering naar werken/woon-werkcombinaties worden de volgende voorwaarden verbonden:

- afhankelijk van de functie en de locatie mag maximaal 500 m<sup>2</sup> dan wel 1.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlak van de bestaande bebouwing worden hergebruikt, de rest moet gesloopt worden;
- er mag geen detailhandel plaatsvinden (uitgezonderd aan huis geproduceerde producten);
- er mag geen sprake zijn van een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
- er mag in principe geen vervangende nieuwbouw plaatsvinden;
- het moet gaan om gebiedsgebonden functies.

Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden voor wat betreft het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Bedrijf.

Hierbij geldt als belangrijkste voorwaarde dat de mogelijkheden die worden geboden in het wijzigingsplan geen nadelige invloed mogen hebben op de reeds aanwezige agrarische bedrijven en woningen en andere functies als scholen, campings en niet-agrarische bedrijven. Tevens mogen de waarden in de omgeving niet onevenredig worden geschaad voor wat betreft landschap, natuur, cultuurhistorie, archeologie en hydrologie. De verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen. Op het erf dient voldoende ruimte gereserveerd te zijn voor parkeren. Detailhandel kan worden uitgesloten, behalve verkoop van op het bedrijf zelf gemaakte producten.

In de volgende tabel is aangegeven in welk soort gebied welke bedrijvigheid mogelijk kan worden gemaakt en wat de oppervlakte hiervan mag zijn. In de tabel is ook opgenomen wanneer alleen het basispakket van toepassing is en wanneer het basispakket-plus van toepassing is.



Bestemming	Toegestane niet-agrarische bedrijvigheid	Via wijziging toegestane maximale oppervlakte binnen bestaande bebouwing met toepassing van basispakket (tenzij anders is aangegeven)	Via wijziging toegestane maximale oppervlakte nieuwbouw en verruiming maximale oppervlakte bestaande bebouwing met toepassing van basispakket-plus
agrarische bestemmingen met dubbelbestemming waarde – EHS	<p>Kleinschalige woonwerkcombinaties voor natuur- en landschapsbeheer en – educatie;</p> <p>Kleinschalige woonwerkcombinaties voor recreatie en zorg.</p>	<p>500 m<sup>2</sup></p> <p>1.000 m<sup>2</sup></p>	<p>nieuwbouw tot maximaal 250 m<sup>2</sup>.</p> <p>verruiming gebruik tot maximaal 20% mogelijk mits sprake is van aantoonbare verbetering ruimtelijke kwaliteit in en rondom locatie.</p>
agrarisch met waarden	<p>Kleinschalige woonwerkcombinaties voor natuur- en landschapsbeheer en -educatie.</p> <p>Kleinschalige woonwerkcombinaties voor recreatie en zorg.</p>	<p>500 m<sup>2</sup></p> <p>1.000 m<sup>2</sup></p>	<p>nieuwbouw tot maximaal 250 m<sup>2</sup>.</p> <p>verruiming gebruik tot maximaal 20% mogelijk mits sprake is van aantoonbare verbetering ruimtelijke kwaliteit in en rondom locatie.</p>
agrarisch	Milieuvriendelijke niet-agrarische bedrijvigheid en opslag van caravans en boten	1.000 m <sup>2</sup>	<p>nieuwbouw tot maximaal 250 m<sup>2</sup>.</p> <p>verruiming gebruik tot maximaal 20% mogelijk mits sprake is van aantoonbare verbetering ruimtelijke kwaliteit in en rondom locatie.</p>
zoekzone landschappelijke versterking	Milieuvriendelijke niet-agrarische bedrijvigheid en opslag van caravans en boten	1000 m <sup>2</sup> met toepassing van basispakket-plus	<p>nieuwbouw tot maximaal 250 m<sup>2</sup>.</p> <p>verruiming gebruik tot maximaal 20% mogelijk mits sprake is van aantoonbare verbetering ruimtelijke kwaliteit in en rondom locatie.</p>

## 4 BELEIDSVISIE PER BESTEMMING

### 4.1 AGRARISCH EN AGRARISCH MET WAARDEN

#### 4.1.1 *inleiding*

De agrarische sector is aan een forse schaalvergroting onderhevig. Enerzijds groeien veel sterke bedrijven, en anderzijds stoppen ook veel agrariërs hun bedrijfsvoering. Een aantal daarvan houdt voor de 'hobby' een deel van de agrarische activiteiten aan. In het kader van dit bestemmingsplan is voor alle agrarische bedrijven:

- bepaald of het bedrijf nog redelijkerwijs als agrarisch kan worden bestemd, en zo ja;
- inzichtelijk gemaakt welke vorm en omvang de agrarische bouwkvavel moet krijgen.

#### 4.1.2 *wel of geen agrarische bestemming?*

Aan alle functionerende agrarische bedrijven is een agrarisch bouwvlak op maat toegekend. Voor agrarische bedrijven is de bestemming uit het bestemmingsplan Buitengebied Elburg dat is vastgesteld in oktober 2001 aangehouden tenzij expliciet is aangetoond dat het feitelijk gebruik is gewijzigd. Dit kan blijken doordat ten aanzien van het betreffende perceel:

- de bestemming is gewijzigd middels een partiële bestemmingsplanherziening;
- de milieuvergunning of milieumelding voor de agrarische bedrijfsactiviteiten is ingetrokken.

Bij een omvang groter dan 40 Nge, is er sprake van de bestemming agrarisch. In het buitengebied doen zich ook situaties voor waar op het perceel (nog) wel sprake is van agrarische activiteiten maar deze gelet op de omvang niet meer als bedrijfsmatig kunnen worden aangemerkt. In die situaties vormt wonen de hoofdfunctie en worden de agrarische activiteiten als nevenactiviteit aangemerkt. Deze percelen zijn bestemd als Wonen – Agrarisch (zie paragraaf 4.20), om zo extra bijgebouwen voor het houden van dieren en het stallen van machines voor het onderhoud van gronden mogelijk te maken.

#### 4.1.3 *agrarisch of agrarisch met waarden*

Het grootste deel van het buitengebied van de gemeente Elburg is bestemd als Agrarisch met waarden. Binnen deze bestemming zijn zowel de karakteristieke open polders ten zuiden van de randmeren opgenomen en het kleinschalige overgangsgebied tussen de Veluwe en de open polders. Het overige gebied heeft de bestemming Agrarisch. Dit zijn met name enkele delen van het tussengebied. Het beleid voor en de mogelijkheden binnen de bestemming Agrarisch en Agrarisch met waarden komt in belangrijke mate overeen. Binnen de bestemming Agrarisch met waarden komen echter wel een aantal waarden voor die op grond van dit bestemmingsplan beschermd worden. Deze bescherming komt op verschillende manieren tot uitdrukking. Namelijk door een beperking van de hergebruiks- en herbouwmogelijkheden op vrijkomende agrarische bedrijven (zie paragraaf 3.4.1) en de uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bouwvlakken. Daarnaast is een aanlegvergunningstelsel opgenomen waarin een aantal werken is gekoppeld aan een vergunning.

Om de bestaande landschappelijke en natuurlijke waarden van het agrarisch gebied met waarden te beschermen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. De te beschermen waarden vloeien voort uit de beschrijving die is opgenomen in hoofdstuk 2. Voor de volgende werkzaamheden is de verplichting van een aanlegvergunning opgenomen:

***het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen***

Binnen het plangebied komen diverse beken voor. Deze hebben een belangrijke ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Daarnaast bestaan er duidelijke relaties tussen de waterhuishouding en het voorkomen van ecologische waarden. Zo is er in de polders langs de Randmeren, waaronder de Polder Oosterwolde, een duidelijke relatie tussen het voorkomen van weidevogels en de hoge waterstanden en zijn er in het plangebied waardevolle kwelsituaties aanwezig. Met werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden dient dan ook zorgvuldig te worden omgesprongen. Deze mogen niet ten koste gaan van waterhuishoudkundige-, ecologische en landschappelijke waarden. Vandaar dat deze in dit bestemmingsplan zijn gekoppeld aan een aanlegvergunning.

***het aanbrengen van oppervlakteverhardingen***

Het aanbrengen van verhardingen is ook gekoppeld aan een aanlegvergunning. Verhardingen in het agrarisch gebied kunnen ten koste gaan van landschappelijke, ecologisch en cultuurhistorische waarden. Daarnaast kan ten gevolge van de aangebrachte verharding regenwater minder goed in de bodem infiltreren waardoor mogelijk aanvullende maatregelen nodig zijn.

***afgraven, ophogen of egaliseren van gronden***

Hoogteverschillen in het landschap hebben een belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Daarbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld de aanwezige strandwallen. Het is belangrijk dat deze waarden in stand blijven.

***het beplanten van open gronden***

In delen van het plangebied, namelijk de veen- en kleigebieden, komen door de openheid in combinatie met hoge waterstanden weidevogels voor. Daarnaast vormen de open veen- en kleigebieden langs de Randmeerkust een foerageergebied voor ganzen, zwanen en eenden. Vanuit ecologie en landschap is het dan ook van belang dat deze gebieden open blijven. Het beplanten van open gronden is daarom gekoppeld aan een aanlegvergunning. In de afweging om een aanlegvergunning te verlenen voor open gronden kan historisch kaartmateriaal worden betrokken. Indien blijkt dat een locatie in het verleden beplant is geweest kan deze opnieuw worden teruggebracht om een historisch beeld te herstellen.

***het wijzigen van kavelpatronen***

Ten westen van de Doornspijk is een gebied gelegen met een middeleeuwse verkaveling. Deze verkaveling heeft een belangrijke cultuurhistorische waarde en dient daarom in stand te blijven. Het wijzigen van de kavelpatronen is hier dan ook aan een vergunning verbonden.

#### 4.1.4 *bouwvlak*

De bedrijfsgebouwen en overige bij het bedrijf behorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht. De vorm en ligging van het bouwvlak is gevormd door individueel maatwerk. Aan de hand van de huidige situering van de kavel en daarin gelegen gebouwen en verhardingen én de bestaande waarden en functies in de omgeving is de grens bepaald. Het uitgangspunt is dat levensvatbare bedrijven een zekere uitbreidingsruimte genieten binnen het bouwvlak.

De bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken dienen in principe binnen het bouwvlak te worden opgericht. Per bedrijf is een bouwvlak op maat toegekend waarbij het vigerende bouwvlak als uitgangspunt voor de grootte is gehanteerd. Ten opzichte van de aanwezige bebouwing is, indien gewenst en mogelijk, een uitbreiding van tenminste 15% mogelijk gemaakt. De ligging en vorm van het bouwvlak wordt individueel bepaald aan de hand van de huidige situering van de gebouwen en verhardingen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het vigerende bestemmingsplan (incl. wijzigingen en verleende vrijstellingen) en luchtfoto's. Als maximale maat is 1,5 hectare bij recht aangehouden.

De methode van indicatieve bouwgrenzen die is opgenomen in de beleidsverkenning die in de aanloop van dit bestemmingsplan is opgesteld blijkt door de komst van de Wet ruimtelijke ordening en de standaardisering van bestemmingsplanvoorschriften niet meer uitvoerbaar.

Een belangrijk aandachtspunt vormde het al dan niet toestaan van paardenbakken, kleinschalig kamperen, sleufsilo's en kuilvoerplaten buiten het bouwvlak. Uitgangspunt is dat deze activiteiten en voorzieningen binnen het agrarisch bouwvlak zijn gesitueerd. Het is echter niet verstandig (en onwerkbaar) om al deze activiteiten en voorzieningen in iedere situatie enkel en alleen binnen het bouwvlak mogelijk te maken, tenzij de bouwvlakken hiertoe worden vergroot. Daarbij ontstaat het risico dat aanvragen worden ingediend voor gebouwen op locaties die momenteel in gebruik zijn voor kamperen, paardenbak of opslag van kuilvoer. Dit is ruimtelijk gezien niet altijd wenselijk. Daarom is in de regels de mogelijkheid opgenomen om deze voorzieningen ook aangrenzend aan het bouwvlak te realiseren.

Bij de bepaling van de omvang van het agrarische bouwvlak is rekening gehouden met geringe uitbreiding gedurende de planperiode. Voor verdere uitbreiding is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (zie paragraaf 4.1.14) Tengevolge van bedrijfseconomische ontwikkelingen kan het voorkomen dat de in dit plan opgenomen uitbreidingsruimte onvoldoende is of ongunstig gesitueerd. Om in dergelijke situaties medewerking te kunnen verlenen aan de (bouw)plannen van de ondernemer zijn flexibiliteitsbepalingen in het bestemmingsplan opgenomen. Per agrarisch bouwvlak mogen twee bouwvlaksgrenzen met ontheffing in geringe mate (25 meter) overschreden worden. Daarbij mag de oppervlakte die voor bebouwing in aanmerking komt niet meer dan 2 hectare bedragen. Verder kunnen de vorm en oppervlakte van een bouwvlak middels een wijzigingsprocedure worden veranderd of vergroot tot maximaal 2,5 hectare. Alvorens aan een ontheffing of een wijziging medewerking wordt verleend dient aan een aantal randvoorwaarden te worden voldaan. Deze zijn opgenomen in de regels.

#### 4.1.5 *bouwwerken binnen het bouwvlak*

Binnen het agrarisch bouwvlak zijn de volgende bouwwerken toegestaan.

- agrarische bedrijfsgebouwen;
- het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- bijgebouwen bij de bedrijfswoning;
- overige bouwwerken zoals:
  - mestbassin;
  - mestsilos;
  - hooibergen, voedersilos;
  - sleufsilos en kuilvoerplaten.

#### **4.1.6 toegestane hoofdactiviteiten**

Binnen de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden zijn de volgende hoofdactiviteiten toegestaan:

- grondgebonden landbouw;
- bestaande glastuinbouw;
- intensieve veehouderij; met uitzondering van het extensiveringsgebied.

Bloembollenteelt- en sierteeltbedrijven zijn uitsluitend na ontheffing toegestaan.

#### **4.1.7 intensieve veehouderij**

In het Reconstructieplan Veluwe is het beleid opgenomen voor de intensieve veehouderij. In het plan zijn gebieden aangewezen waar de intensieve veehouderij zich kan ontwikkelen, gebieden waar alleen ruimte is voor bestaande bedrijven en gebieden waar op termijn geen ruimte meer is voor deze vorm van veehouderij. Het plangebied is gelegen binnen ‘extensiveringsgebied (voor bos en natuur en landbouw)’ en ‘verwevingsgebied’. Deze gebieden hebben een directe, wettelijk verplichte, doorwerking in het bestemmingsplan. In het plangebied zijn geen landbouwontwikkelingsgebieden gelegen waarin ruimte is voor nieuwvestiging van intensieve veehouderijen. Het beleid in het Reconstructieplan is ten aanzien van de mogelijkheden voor de intensieve veehouderij één op één vertaald in dit bestemmingsplan. Het beleid is integraal overgenomen in het streekplan.

##### ***definitie intensieve veehouderij***

In het Reconstructieplan Veluwe wordt intensieve veehouderij als volgt gedefinieerd: “een agrarisch bedrijf of dat deel van een agrarisch bedrijf waar tenminste 250 m<sup>2</sup> aan bedrijfsvloeroppervlak aanwezig is dat gebruikt wordt als veehouderij volgens de Wet milieubeheer, waar geen melkrundvee, schapen, paarden of dieren biologisch worden gehouden (conform artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet) en waar geen dieren gehouden worden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer”. Deze definitie wordt ook gehanteerd in dit bestemmingsplan.

##### ***extensiveringsgebied***

Het extensiveringsgebied is gelegen over het voormalig Centraal Veluws Natuurgebied (CVN) en de voor verzuring gevoelige bos- en natuurelementen buiten het CVN en in een zone van 250 m rond het CVN en de voor verzuring gevoelige gebieden. Het primaat ligt in dit gebied bij de functie natuur.

Nieuwvestiging, hervestiging van intensieve veehouderijen en omschakeling naar intensieve veehouderij zijn in de beschermingszone niet toegestaan. Binnen het extensiveringsgebied zijn in het plangebied geen bestaande intensieve veehouderijen gelegen. De extensiveringsgebieden zijn met een dubbelbestemming op de plankaart aangegeven.

***verwevingsgebied***

Binnen de agrarische bestemming geldt voor intensieve veehouderijen in het verwevingsgebied het volgende beleid:

- bestaande intensieve veehouderijen zijn (zelfstandig of als onderdeel van een gemengd bedrijf) toegestaan tot maximaal 1 ha binnen een agrarisch bouwvlak, dan wel de bestaande grotere omvang;
- (her)vestiging is mogelijk uitsluitend op bestaande agrarische bouwvlakken tot een maximale oppervlakte van 1 ha.

Het bovenstaande betekent tevens dat een bestaande grondgebonden veehouderij binnen verwevingsgebied mag omschakelen naar een intensieve veehouderij.

**4.1.8 *nevenactiviteiten***

Het gebruik van een gedeelte van de agrarische bedrijfsgebouwen voor nevenactiviteiten is mogelijk gemaakt met een binnenplanse ontheffing. De nevenfunctie dient qua oppervlak en inkomensvorming ondergeschikt te blijven aan de hoofdfunctie. Afhankelijk van de ligging in een bepaald deelgebied (grotendeels gebaseerd op de indeling zoals die gehanteerd wordt in het Streekplan Gelderland 2005) is aangegeven welke activiteiten mogelijk zijn en tot welke oppervlakte van de bestaande bebouwing zich dit beperkt. Als voorwaarde is opgenomen dat niet meer dan 25% van het totale bebouwingsoppervlak mag worden aangewend voor de nevenactiviteit. Bovendien is per deelgebied een absoluut maximum per bedrijf gesteld. In de tabel op de volgende pagina is aangegeven in welk deelgebied welke activiteiten tot welke maat zijn toegestaan.

Voorts is de verkoop van streekeigen producten toegestaan tot een maximaal verkoopvloeroppervlak van 50 m<sup>2</sup>.

Buiten de gebieden met de dubbelbestemming waarde – EHS bestaat de mogelijkheid om, middels een binnenplanse ontheffing, nieuwbouw te plegen voor de nevenactiviteit tot maximaal 200 m<sup>2</sup>. Hierbij dient in de bouwaanvraag aangetoond te worden dat de nieuwbouw landschappelijk ingepast wordt in de omgeving.

Gebiedstype	Toegestane nevenactiviteiten	Toegestaan binnen bestaande bebouwing via ontheffing met toepassing van basispakket (tenzij anders is aangegeven)	Nieuwbouw en uitbreiding oppervlakte binnen bestaande bebouwing t.b.v. nevenactiviteit via ontheffing met toepassing van basispakket-plus
agrarische bestemmingen met dubbelbestemming waarde – EHS	Kleinschalige woon-werkcombinaties voor natuur-, landschapsbeheer en -educatie. Opslag caravans.	maximaal 25% van de totale bebouwingsoppervlakte tot maximaal 350 m <sup>2</sup> .  750 m <sup>2</sup> .	n.v.t.
agrarisch met waarden	Kleinschalige woon-werkcombinaties voor recreatie, natuur-, landschapsbeheer en -educatie, recreatieve activiteiten en zorg. Opslag caravans.	maximaal 25% van de totale bebouwingsoppervlakte tot maximaal 350 m <sup>2</sup> ;  1.000 m <sup>2</sup> .	nieuwbouw tot maximaal 200 m <sup>2</sup> . verruiming gebruik tot maximaal 15% mogelijk met toepassing van basispakket-plus, mits sprake is van aantoonbare verbetering ruimtelijke kwaliteit in en rondom locatie.
agrarisch	Milieuvriendelijke niet-agrarische bedrijvigheid en opslag van boten. Opslag caravans.	maximaal 25% van de totale bebouwingsoppervlakte tot maximaal 500 m <sup>2</sup> ;  1.000 m <sup>2</sup>	nieuwbouw tot maximaal 200 m <sup>2</sup> . verruiming gebruik tot maximaal 20% mogelijk met toepassing van basispakket-plus, mits sprake is van aantoonbare verbetering ruimtelijke kwaliteit in en rondom locatie.
zoekzone landschappelijke versterking	Milieuvriendelijke niet-agrarische bedrijvigheid en opslag van boten met toepassing van basispakket-plus. Opslag caravans.	maximaal 25% van de totale bebouwingsoppervlakte tot maximaal 350 m <sup>2</sup> met toepassing van basispakket-plus.  1.000 m <sup>2</sup> met toepassing van basispakket-plus.	nieuwbouw tot maximaal 200 m <sup>2</sup> . verruiming gebruik tot maximaal 15% mogelijk mits sprake is van aantoonbare verbetering ruimtelijke kwaliteit in en rondom locatie.
<p>Toelichting genoemde activiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bij kleinschalige vormen van recreatie kan gedacht worden aan: kamperen bij de boer, theetuin, bed en breakfast of boerengolf. Deze activiteiten mogen niet uitgroeien tot nieuwe horecabedrijven ('alcoholpleisterplaatsen').</li> <li>– Bij zorg kan gedacht worden aan: dagverblijf, beautycentrum of dierenkliniek.</li> <li>– Bij educatieve activiteiten kan gedacht worden aan een bezoekerscentrum.</li> <li>– Bij milieuvriendelijke niet-agrarische bedrijvigheid kan gedacht worden aan: zuivelverwerking, imkerij, ijsmakerij, riet- en vlechtwerk/dakdekker, meubelmaker, bouwbedrijf, schildersbedrijf, installatiebedrijf.</li> </ul>			

#### 4.1.9 omschakeling

Om het landelijk karakter te behouden is een toename van bebouwing in het landschap, die niet functioneel is gebonden aan het landelijk gebied, ongewenst. Toename van bebouwing wordt in principe dan ook alleen toegestaan voor bestaande agrarische bedrijven. Omschakeling is binnen de agrarische bestemming mogelijk van intensieve veehouderij naar grondgebonden landbouw en van grondgebonden landbouw naar intensieve veehouderij, met uitzondering van bedrijven in het extensiveringsgebied. De omvang van de intensieve veehouderij mag echter niet meer dan 1 ha bedragen. Omschakeling naar een ander niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is niet mogelijk.

#### 4.1.10 *glastuinbouwbedrijven*

Binnen het plangebied komt een aantal glastuinbouwbedrijven voor. Deze zijn specifiek aangeduid op de plankaart en in de regels. Het beleid met betrekking tot uitbreiding van deze solitair gelegen glastuinbouwbedrijven beperkt zich tot een eenmalige maximale uitbreiding van 20% bij recht. Voor een verdere vergroting van een solitair gelegen glastuinbouwbedrijf gelden specifieke eisen die niet in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Een dergelijke uitbreiding dient middels een partiële herziening geregeld te worden.

#### 4.1.11 *teeltondersteunende voorzieningen*

Teeltondersteunende voorzieningen (TOV) zijn voorzieningen die toegepast worden om de teelt van groente, fruit, bomen of potplanten te bevorderen en te beschermen. Deze worden veelal opgericht voor de agrarische bedrijfsvoering. Onder TOV worden in ieder geval verstaan tunnel- en boogkassen, containerteelt, schaduwhallen, hagelnetten, stellingen en regenkapten.

Lage ondersteunende voorzieningen met een permanent karakter (zoals containervelden) en hoge ondersteunende voorzieningen (zoals ondersteunende kassen) zijn alleen toegestaan op het bouwvlak. In enkele gevallen kunnen deze teeltondersteunende voorzieningen ook in aansluiting op het bouwvlak (met name bij niet-vaste, omkeerbare voorzieningen) worden opgericht. Daarbij wordt wel onderscheid gemaakt in de landschappelijke kenmerken om te voorkomen dat bijvoorbeeld open gebieden dichtslibben met bouwwerken buiten de agrarische bouwblokken.

Teeltondersteunende voorzieningen (hogere permanente) zijn niet toegestaan binnen de bestemming Agrarisch met waarden. Lage, permanente TOV, hoge tijdelijke en hoge permanente TOV zijn wel toegestaan binnen de bestemming Agrarisch op het bouwvlak, in enkele gevallen ook aansluitend aan het bouwvlak, namelijk vanwege vruchtwisselingseis of indien sprake is van 'omkeerbare' voorzieningen.

Teeltondersteunende voorzieningen buiten het agrarisch bouwvlak zijn toegestaan via een ontheffing. Bij de ontheffingsbevoegdheid staan criteria waaronder de ontheffing verleend kan worden. Daarbij is de gezamenlijke oppervlakte per bedrijf aangegeven en de maximale bouwhoogte.

De volgende voorwaarden moeten in acht worden genomen:

- de voorzieningen zijn alleen toegestaan binnen de bestemming Agrarisch;
- de voorzieningen moeten aansluitend aan het bouwvlak worden gebouwd;
- de gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 5000 m<sup>2</sup> per bedrijf;
- de bouwhoogte bedraagt maximaal 1,5 m;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en bedrijven.

#### 4.1.12 *bedrijfswoning*

Vrijwel alle agrarische bedrijven hebben reeds de beschikking over een bedrijfswoning. De maximale inhoudsmaat voor een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf bedraagt 750 m<sup>3</sup>. Bestaande vergunde en reeds onder het overgangsrecht vallende grotere inhoudsmaten blijven gerespecteerd. In de regels is geen mogelijkheid opgenomen om de



inhoud van 750 m<sup>3</sup> middels een ontheffing te vergroten. In een enkele agrarische bedrijfssituatie kan de noodzaak tot het oprichten van een tweede bedrijfswoning aanwezig zijn. Hiervoor is in het bestemmingsplan een ontheffingsmogelijkheid opgenomen. Alvo-rens ontheffing kan worden verleend dient aan een aantal randvoorwaarden worden voldaan.

#### **4.1.13 inwoning**

Inwoning, waarbij een gedeelte van de bestaande woning wordt ingericht voor een afzonderlijk huishouden, wordt bij recht toegestaan. Inwoning kan bijvoorbeeld een oplossing bieden voor hulpbehoevende ouders. Daarbij geldt als randvoorwaarde dat het een nadrukkelijk tijdelijke voorziening betreft en geen geheel zelfstandige 2<sup>e</sup> woning wordt gerealiseerd, ook niet op termijn. Nieuwbouw ten behoeve van inwoning wordt niet toegestaan. Er wordt dan ook geen 2<sup>e</sup> woning bestemd, of aanduiding voor inwoning opgenomen. In aanvulling op de regeling die in dit bestemmingsplan is opgenomen blijft de beleidsnotitie d.d. 19 juni 2007 over inpandig inwoners gelden. In deze notitie zijn de volgende beleidsregels opgenomen:

- er moet visueel sprake zijn van één woning;
- de hoofdvorm van de woning mag niet worden veranderd;
- de woning heeft één hoofdingang en de verblijfsruimten zijn vanuit de hoofdingang bereikbaar;
- het inwoongedeelte mag uit maximaal twee verblijfsruimten bestaan;
- het inwoongedeelte mag niet beschikken over een trapopgang naar bovengelegen woonruimten;
- tussen de woning en het inwoongedeelte mogen geen woningscheidende muren worden geplaatst.

#### **4.1.14 flexibiliteitsbepalingen voor agrarische bedrijven**

##### ***ontheffing voor de maat van voedersilo's en mestopslag***

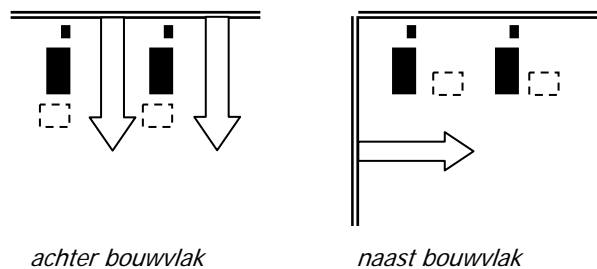
Bij recht zijn voedersilo's toegestaan tot een hoogte van 15 m. Met een ontheffing is een maximale hoogte mogelijk van 25 m. De ontheffing kan en mag alleen verleend worden als de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering wordt aangetoond.

Ten behoeve van mestopslag mogen bouwwerken worden opgericht met een maximale hoogte van 7,5 m.

### ***ontheffing voor paardenbakken***

Paardenbakken leiden in de regel tot een schaalverkleining van het landschap. Deze schaalverkleining hangt samen met het hekwerk dat rondom de bak wordt geplaatst en met de, in verhouding tot de akker- of weilandpercelen, kleine oppervlakte van dit type grondgebruik. Tevens draagt het recreatieve/hobbymatige karakter bij aan een (subjectieve) beleving dat het landschap onder druk van stedelijke invloeden staat. Dit wordt gezien als verrommeling van het landschap. Indien er minimaal 1 ha beschikbaar is mogen paardenbakken binnen of direct aansluitend aan het bouwvlak worden gerealiseerd. Paardenbakken worden tot een oppervlakte van 800 m<sup>2</sup> toegestaan op het bouwvlak van agrarische bedrijven. Lichtmasten bij paardenbakken worden niet toegestaan. De omschakeling naar een manege is niet toegestaan.

Om verrommeling tegen te gaan is de locatiekeuze van een paardenbak van groot belang. Met name de aard en uitstraling van de activiteiten leiden ertoe dat een koppeling aan het huisperceel en aan bestaande bebouwing van groot belang is. Een bijzonder aandachtspunt voor de locatiekeuze is dat het zicht op het vrije veld niet belemmerd mag worden door (teveel) langs de weg gelegen paardenbakken. Bij bouwvlakken die aan de weg zijn gelegen geldt daarom over het algemeen dat de paardenbakken achter de bestaande bebouwing dienen te worden gerealiseerd. In uitzonderingsgevallen is niet zo zeer het zicht loodrecht op de weg, maar evenwijdig aan de weg het meest bepalend voor de beleving van het agrarische landschap. In die gevallen verdient niet een plaatsing achter, maar naast de bestaande bebouwing de voorkeur.



Een landschappelijke inpassing in de vorm van hoogopgaande erfbeplanting is in zijn algemeenheid af te raden. Het landschappelijke effect van een paardenbak is niet te vergelijken met het effect van bebouwing. De extra beplanting zal de toename van de activiteiten eerder accentueren of uitvergroten dan verhullen. Wel is eventueel de inpassing door heggen of hagen mogelijk.

De stalling van paarden vindt plaats binnen de bestaande bebouwing.

### ***ontheffing voor agrarische hulpgebouwen buiten het bouwvlak***

In principe is alleen bebouwing toegestaan op de bouwvlakken. Een uitzondering wordt echter gemaakt voor agrarische hulpgebouwen (melkstal, bergschuur of schuilgelegenheid) die onder voorwaarden kunnen worden opgericht buiten agrarische bouwvlakken. Agrarische hulpgebouwen mogen een totale oppervlakte hebben van 100 m<sup>2</sup> per agrarisch bedrijf middels een ontheffing. De overige voorwaarden hebben betrekking op de noodzaak voor een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf, de afstand tot de openbare weg (20 m) en de landschappelijke inpasbaarheid.

### ***ontheffing kleinschalig kamperen***

Per 1 januari 2008 is de Wet op de Openluchtrecreatie ingetrokken. Dit betekent dat vanaf dat moment gemeenten het beleid ten aanzien van kamperen zelf vormgeven. Hiertoe heeft de gemeente Elburg een nota "Nieuw kampeerbeleid" vastgesteld. Deze nota is verwerkt in dit bestemmingsplan. Ten aanzien van kleinschalig kamperen is hieronder de kern van het beleid weergegeven.

Door kleinschalig kamperen toe te staan, krijgt de agrarische sector de mogelijkheid voor extra inkomen en worden gebieden ontsloten voor de verblijfsrecreant. Mits kleinschalig van omvang en onder voorwaarden worden die gebieden ook niet onevenredig belast, waardoor geen schade aan het gebied en de omgeving behoeft op te treden. In de Nota Toerisme en Recreatie is aangegeven dat het aanbod in de toeristische verblijfsrecreatie te weinig gedifferentieerd is, en dat de mogelijkheden uitgebreid zouden moeten worden. Momenteel zijn er 7 kleinschalige kampeertreinen in de gemeente (waarvan 4 bij een woning en drie bij een agrarisch bedrijf).

Met het maximeren van het aantal kampeertreinen tot 15 (inclusief de hiervoor bedoelde 4) wordt een te sterke toename voorkomen, maar wordt de diversiteit en spreiding wel vergroot. Het verruimen van het aantal kampeermiddelen naar 15 per terrein is een vergroting van 5 en 10 kampeermiddelen, ten opzichte van de voorgaande regeling. Door het maximeren van 15 kampeertreinen wordt eveneens een bovengrens gesteld. Totaal worden, bij maximaal gebruik, 225 kampeermiddelen in het buitengebied toegestaan. Verder is het eenduidiger en beter handhaafbaar om gedurende het afgebakende seizoen, voor alle kleinschalige kampeertreinen één gelijk aantal te hanteren.

Plaatsing van vaste kampeermiddelen zoals stacaravans niet toestaan. Zoals gesteld zijn op sommige locaties reeds stacaravans geplaatst. Stacaravans zijn bouwwerken en geen mobiele kampeermiddelen. Deze stacaravans vallen onder het overgangsrecht. Bij vervanging moeten daar mobiele kampeermiddelen voor in de plaats komen. Het totale aantal kampeermiddelen (de mobiele kampeermiddelen én de nu nog aanwezige stacaravans die onder het overgangsrecht vallen) mag niet meer bedragen dan 15.

Er wordt ingestoken op het toeristenseizoen. Kleinschalig kamperen wordt toegestaan in de periode van 15 maart t/m 31 oktober. Alle kampeermiddelen dienen buiten deze periode te worden verwijderd. Dit voorkomt permanente bewoning en verrommeling en draagt zo bij aan de kwaliteit van het landschap.

De plaatsing van kampeermiddelen is niet meer gekoppeld aan het bouwvlak. Wel moet een kampeertrein gevestigd worden binnen 50 meter vanaf het bouwvlak en direct daaraan gekoppeld om te voorkomen dat het terrein te groot wordt of te ver van de gebouwen komt te liggen. Op deze manier wordt de ondernemer op het bouwvlak de ruimte geboden die hij nodig heeft voor de bedrijfsvoering zelf. Per ontheffing kan maatwerk worden geleverd voor wat betreft de locatie en de oppervlakte. Aan de ontheffing zijn regels verbonden om tot landschappelijke inpassing van het kampeertrein te komen. Omdat kleinschalige kampeertreinen vaak liggen in gebieden die landschappelijk aantrekkelijk zijn, moet die kwaliteit en aantrekkelijkheid ook behouden blijven. Tenten en caravans vallen op door hun lichte kleur. Een groensingel direct om het terrein met gebiedeigen beplanting, als nadere voorwaarde voor de ontheffing, kan ervoor zorgen dat de 'inbreuk' in het landschap beperkt blijft.

Voorzieningen voor het kamperen (toilet-/doucheruimte) worden bij voorkeur in de bestaande bebouwing ondergebracht, maar moeten in ieder geval worden geplaatst binnen het agrarisch bouwvlak waar ook de bedrijfsbebouwing mag worden opgericht.

#### ***ontheffing voor het bouwen aangrenzend aan het bouwvlak***

Bouwen is met een bouwvergunning toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak. De omvang van het agrarisch bouwvlak kan echter ontoereikend zijn om gedurende de looptijd van het bestemmingsplan medewerking te verlenen aan de gewenste uitbreiding van bebouwing. Aangezien tijdens het opstellen van het bestemmingsplan nog niet alle uitbreidingen te voorzien of bekend zijn, is flexibiliteit in dit bestemmingsplan ingebouwd.

In de regels is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen om, onder voorwaarden (zoals een landschappelijke inpassing), de grens van een agrarisch bouwvlak met bebouwing te mogen overschrijden met maximaal 25 m. Het oppervlak dat daarbij voor bebouwing in aanmerking komt mag echter de 2 hectare niet overschrijden.

#### ***wijzigingsbevoegdheid voor veranderen/vergroten bouwvlak***

In aanvulling op de ontheffingsmogelijkheid om aangrenzend aan het bouwvlak te bouwen wordt een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen om de begrenzing van het agrarisch bouwvlak onder voorwaarden (zoals een landschappelijke inpassing) te veranderen en/of te vergroten. De omvang van het bouwvlak mag na de wijziging niet meer bedragen dan 2,5 hectare, waarbij in het verwevingsgebied voor bedrijfsonderdelen met intensieve veehouderij een maximum geldt van 1 ha.

#### ***wijzigingsbevoegdheid voor nieuwvestiging van agrarische bedrijven***

Door nieuwe regionale (ruimtelijke) ontwikkelingen kan de behoefte ontstaan aan agrarische bedrijven binnen de eigen regio te verplaatsen of nieuw te vestigen. In het bestemmingsplan is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin de mogelijkheid wordt geboden nieuwe agrarische bouwvlakken (voor agrarische bedrijven zonder intensieve veehouderijtak) toe te kennen. Deze wijzigingsbevoegdheid beperkt zich tot de gebieden met de bestemming Agrarisch om aantasting van landschaps- en natuurwaarden te voorkomen. Alhoewel de gemeente hiertoe geen juridische mogelijkheden ziet, wenst zij de vestiging van megastallen van bedrijven die momenteel elders zijn gevestigd te voorkomen. Deze wens kan evenwel geen vertaling krijgen in de regels.

## **4.2 BEDRIJF**

Alle bestaande (legale) niet-agrarische bedrijven hebben een passende bedrijfsbestemming gekregen. De aard van de bedrijvigheid en de maximaal toegestane oppervlakte bebouwing zijn vastgelegd. Op basis van de Streekplanuitwerking Functieverandering geldt dat niet-agrarische bedrijven in het buitengebied in beperkte mate mogen uitbreiden. De omvang van de uitbreiding is afhankelijk van de ligging en de aard van het bedrijf. Dit is hieronder per gebiedstype beschreven. De verschillende gebiedstypen vloeien voort uit het streekplan.

*Ecologische Hoofdstructuur (EHS)*

Niet-agrarische bedrijvigheid is binnen dit gebiedstype in principe niet wenselijk. Bestaande bedrijven krijgen een maximale uitbreidingsmogelijkheid van 10% tot een maximale oppervlakte van 750 m<sup>2</sup>. Deze uitbreidingsmogelijkheid is opgenomen zodat bedrijven enige ruimte hebben voor uitbreidingen/aanpassingen die nodig zijn om te kunnen (blijven) voldoen aan milieuregelgeving, Arbo-regelgeving enzovoort.

*bedrijven aangrenzend aan de bestemming Agrarisch met waarden*

Niet-agrarische bedrijven binnen dit gebiedstype dragen bij aan de leefbaarheid, maar kunnen ook overlast veroorzaken voor de omgeving. Gezien de karakteristieken van dit gebiedstype (openheid of beslotenheid) zijn grote uitbreidingsmogelijkheden niet gewenst. Bestaande bedrijven krijgen een uitbreidingsmogelijkheid van 20% wanneer bedrijven momenteel een omvang hebben van minder dan 375 m<sup>2</sup>. Bedrijven die nu reeds groter zijn dan 375 m<sup>2</sup> krijgen een maximaal uitbreidingspercentage van 10% tot een maximale oppervlakte van 750 m<sup>2</sup>.

*bedrijven aangrenzend aan de bestemming Agrarisch*

Vanwege het belang (economisch en sociaal) van bestaande niet-agrarische bedrijven krijgen deze bedrijven binnen deze gebiedstypen ruimere uitbreidingsmogelijkheden. Uitbreiding van niet-agrarische bedrijven die in deze zone liggen is mogelijk tot maximaal 20% van het bebouwd oppervlak wanneer bedrijven momenteel een omvang hebben van minder dan 500 m<sup>2</sup>. Bedrijven die nu reeds groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> krijgen een maximaal uitbreidingspercentage van 10% tot een maximale oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>. Voor aan het buitengebied gebonden bedrijven zijn ruimere uitbreidingsmogelijkheden opgenomen. Deze bedrijven krijgen een maximale uitbreidingsruimte van 30%.

*wijziging van de bedrijfsactiviteiten*

Via een wijzigingsbevoegdheid kunnen andere bedrijfsactiviteiten worden toegestaan.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- de nieuwe activiteit is opgenomen in de in het bestemmingsplan op te nemen lijst met bedrijfsactiviteiten;
- de nieuwe activiteit mag niet leiden tot een vergroting van de milieuhinder, c.q. geen hogere categorie-indeling hebben;
- de nieuwe activiteit mag niet leiden tot een vergroting van de verkeersaantrekkende werking;
- het perceel dient voorzien te zijn van een streekeigen landschappelijke inpassing;
- voor het parkeren dient op het perceel voldoende parkeerruimte te worden ingericht.

Voor bedrijven geldt dat een tweede dienstwoning niet mogelijk wordt gemaakt. De inhoud van de dienstwoning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen.

## 4.3 DETAILHANDEL

Detailhandel komt op zeven locaties in het plangebied voor. Op één locatie is sprake van detailhandel in volumineuze goederen. Dit betreft een meubelhandel aan de Zuiderzeestraatweg West 139 te doornspijk. Op de detailhandelsvestigingen is hetzelfde beleid als voor de bestemming Bedrijf van toepassing. Als gevolg van de standaardisering van bestemmingsplannen is er echter voor gekozen detailhandel niet onder de bestemming

Bedrijf te scharen. Per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan. De inhoud van deze dienstwoning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen.

#### **4.4 GROEN – LANDSCHAPPELIJKE BEPLANTING**

De geïnventariseerde landschapselementen in de vorm van houtopstanden, zijn met een bestemming op de plankaart opgenomen. Het bestemmingsplan Buitengebied uit 2001 heeft hierbij als basis gediend. De landschapselementen komen vooral voor in het overgangsg gebied en Randmerengebied/open polders. Het beleid is gericht op instandhouding en versterking van de landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden. Middels het toekennen van een eigen bestemming zijn deze houtopstanden veiliggesteld.

#### **4.5 HORECA**

Bestaande horecagelegenheden zijn conform het huidig gebruik bestemd. In het plangebied zijn een cafetaria/discotheek, pannenkoekenhuis, restaurant, en een vakantieoord/hotel aanwezig. Per bedrijf is één dienstwoning toegestaan. De inhoud van deze dienstwoning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen. Voor de horecabedrijven is hetzelfde beleid als voor de bestemming Bedrijf van toepassing.

#### **4.6 LANDGOED**

In het buitengebied van Elburg liggen de landgoederen Klarenbeek, Old Putten, Zwanenburg en Schouwenburg. Voor deze landgoederen is gekozen voor een bestemming waarin de samenhangende beheersvorm tot uitdrukking is gebracht. De bestemmingsregels richten zich op het behoud van de hoge natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de landgoederen. Het agrarisch gebruik en het beheer van de bossen en de overige terreinen dient hierop aangepast te worden. Binnen de bestemming landgoed komen meerdere functies voor, zoals agrarische bedrijvigheid, wonen, verblijfsrecreatie en maatschappelijke functies. Uitbreiding van de bestaande bebouwing is niet toegestaan. Alleen via ontheffing is vergroting van het oppervlak van agrarische bedrijfsbebouwing en bijgebouwen bij woningen mogelijk. Om de economische basis onder landgoederen te verbeteren is het beleid voor hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen ook van toepassing op landgoederen (zie paragraaf 3.4.1).

#### **4.7 MAATSCHAPPELIJK**

Alle maatschappelijke functies zijn bestemd als Maatschappelijk. Het betreffen bestaande maatschappelijke voorzieningen zoals bijvoorbeeld een conferentiecentrum, begraafplaatsen en zorgvoorzieningen. Per voorziening is de maximale oppervlakte aan bebouwing aangegeven. Om geringe uitbreidingen en aanpassingen mogelijk te maken is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen om het bestaande bebouwde oppervlak met 10 % te vergroten. Voor instellingen die zich richten op zorg zijn ruimere uitbreidingsmogelijkheden (30 %) opgenomen overeenkomstig het regionaal beleid (Streekplanuitwerking Functieverandering).

Daar waar bij de maatschappelijke functie een dienstwoning aanwezig is, mag de inhoud van deze dienstwoning maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen. Voor het perceel Vaarbekerweg 7 is een uitzondering gemaakt en is een grotere inhoud toegestaan.

#### 4.8 MAATSCHAPPELIJK – DEFENSIE

Op het hoogste punt in de gemeente ligt een van de oudste legerplaatsen van Nederland: de legerplaats bij Oldebroek. Nabij 't Harde ligt de naoorlogse Luitenant-Kolonel Tonnetkazerne. Nabij de Tonnetkazerne en het station 't Harde bevindt zich een raccordement, een laad- en losstation voor militaire voertuigen. Deze militaire complexen hebben een bestemmingsvlak waarbinnen de gebouwen staan en waarbinnen eventuele uitbreidingen van de bebouwing dienen plaats te vinden.

Binnen de gemeente Elburg komen ook natuurterreinen voor die door de Nederlandse Krijgsmacht in gebruik zijn. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.10 waarin een toelichting is opgenomen van de bestemming Natuur – defensie.

#### 4.9 NATUUR

Alle gebieden die essentiële onderdelen vormen van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en door de provincie Gelderland zijn aangemerkt als EHS-natuur en reeds als natuurgebied zijn ingericht, worden zijn bestemd als Natuur. Ook overige natuurgebieden, die als zodanig zijn ingericht en worden beheerd, zijn als Natuur bestemd. Een uitzondering geldt voor de natuurgronden die in gebruik zijn als artillerie schietkamp. De bestemming van deze gronden is beschreven in paragraaf 4.10.

Het beleid binnen deze bestemming is vooral gericht op het behoud van de bestaande landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van bos-, heide en stuifzandgebieden. Voor verschillende werkzaamheden die in strijd zijn met deze doelstelling is een verbodsbepaling opgenomen in de regels. Het gaat om het verwijderen van diepwortelende beplanting en het rooien en/of kappen van bos en dergelijke.

Binnen de bestemming natuur kan ervoor worden gekozen om uitsluitend via een onthefing een voederberging van maximaal 6 m<sup>2</sup> mogelijk te maken indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding van de wildstand.

Binnen de bestemming Natuur is een aanlegvergunningstelsel van toepassing voor het verharderen van terreinen. Het verharderen van terreinen mag namelijk niet ten koste gaan van de ecologische en/of landschappelijke waarden.

#### 4.10 NATUUR – DEFENSIE

Binnen de gemeente Elburg komen natuurterreinen voor die door de Nederlandse Krijgsmacht in gebruik zijn. Het beleid is erop gericht om dit gebruik voort te zetten.

De gronden die de Krijgsmacht gebruikt zijn bestemd voor defensiedoeleinden en ter bescherming van de voorkomende grote landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden. Voor de niet bebouwde delen en niet verharde delen geldt dat de aanwezige en potentiële natuur-, landschaps-, cultuurhistorische en recreatiewaarden in stand worden gehouden en ontwikkeld. Binnen dit gegeven geldt binnen dit terrein een beperkt bouwregime waarbij bestaande rechten worden gerespecteerd.

Binnen deze bestemming is het beleid gericht op het reguliere militaire gebruik van het Artillerie Schietkamp. Nieuwe vormen van gebruik en gebruik dat verder gaat dan het reguliere gebruik moeten worden afgewogen tegen de grote belangen van natuur en landschap in het gebied.

#### 4.11 RECREACTIE

De bestaande dagrecreatieve elementen zijn bestemd conform het huidige gebruik. Uitbreidingsmogelijkheden voor dagrecreatieterreinen worden in dit plan niet mogelijk gemaakt. Binnen deze bestemming worden geen nieuwe dienstwoningen toegestaan.

Het betreffen de volgende dagrecreatieve functies:

- het volkstuintencomplex aan de Hokseberg;
- een sportopleidingscentrum aan de Graf Reinoldweg;
- een ruitersportaccommodatie van de ponyclub de Landelijke Ruiters aan de Oude Courageweg;
- hengelsportvijvers aan de Haerderweg 5.

#### 4.12 RECREATIE - KERKENPAD

Kerkenpaden hebben een belangrijke cultuurhistorische waarde. Daarnaast hebben zij een belangrijke recreatieve functie. De gemeente vindt het dan ook belangrijk dat kerkenpaden in stand worden gehouden. Om het behoud van de kerkenpaden te verzekeren zijn deze in het bestemmingsplan als zodanig bestemd.

#### 4.13 RECREATIE – RECREATIEWONING

Bestaande recreatiewoningen die geen deel uitmaken van een complex zijn bestemd als Recreatie - Recreatiewoning. Permanente bewoning is niet toegestaan. De toegestane oppervlakte en de inhoud is aanzienlijk kleiner dan bij reguliere woningen in het buitengebied. Onderkeldering is niet toegestaan. Door de omvang van de woningen klein te houden wordt permanente bewoning onaantrekkelijk gehouden en de omgevingskwaliteit behouden.



#### 4.14 RECREATIE - VERBLIJF

Met het vervallen van de Wet op de Openluchtrecreatie (WOR) is de verantwoordelijkheid voor de invulling van het recreatiebeleid bij de gemeenten komen liggen. De gemeente heeft besloten vooralsnog geen eigen recreatieverordening op te stellen, maar de huidige regelgeving te continueren en voorts aansluiting te zoeken bij de kaders van het provinciaal beleid.

Voor verblijfsrecreatieterreinen geldt dat de aanwezige verblijfsrecreatieve elementen en bedrijven conform het vigerend plan zijn bestemd. Op basis van het provinciaal beleid dienen terreinen met recreatiewoningen gezien hun aard en functie een aan de omgeving aangepast karakter te hebben. Inbreiding heeft de voorkeur boven uitbreiding van de terreinen. Dat wil zeggen dat uitbreidingen van het aantal recreatiewoningen en de voorzieningen plaatsvinden binnen de huidige begrenzing van het recreatieterrein. Recreatiewoningen zijn aan een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> en een maximale inhoud van 300 m<sup>3</sup> (inclusief kelder en berging) gebonden. Achtergrond is het behoud van de omgevingskwaliteit en het onaantrekkelijk houden van het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning. Dit laatste is niet toegestaan. Stacaravans (chalets) groter dan 55 m<sup>2</sup> inclusief bijgebouwen en overkappingen worden beschouwd als recreatiewoning.

Ten aanzien van de mogelijke ontwikkelingen van verblijfsrecreatie op het Veluwemassief geldt regionaal beleid, te weten het groei- en krimpscenario. Het scenario gaat uit van een betere ruimtelijke afstemming op het Veluwemassief van recreatie en natuur om zo een kwaliteitsslag voor beiden te kunnen maken. Hoofdlijn is enerzijds groei (ontwikkelingsmogelijkheden) toestaan aan recreatiebedrijven op vanuit natuuroverwegingen minder kwetsbare plekken en anderzijds krimp (saneren) van recreatiebedrijven, die vanuit natuuroverwegingen ongunstig zijn gelegen. Dit beleid is met uitzondering van camping De Scheepsbel, gelegen aan de Klaterweg 9 te Doornspijk, niet van toepassing op de gemeente Elburg.

Uitbreidingsmogelijkheden zijn niet integraal opgenomen in het bestemmingsplan. Uitbreiding of nieuwvestiging van terreinen voor recreatiewoningen of stacaravans kan alleen worden toegestaan indien er sprake is van een bedrijfsmatig geëxploiteerd terrein. In de regels is de verplichting van een bedrijfsmatige verhuur opgenomen. In voorkomende gevallen dient dit middels een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden geregeld, waarbij sprake is van maatwerk.

In het bestemmingsplan is aangegeven wat de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het terrein zijn. Uitgangspunt is dat een uitbreiding van het bouwvlak niet mogelijk is, maar dat de bestaande bebouwing binnen dit bouwvlak met 10% mag worden uitgebreid.

Het permanent bewonen van recreatiewoningen is niet toegestaan en in de regels is dit specifiek opgenomen.

Naast de kampeermogelijkheden op reguliere kampeerterrainen is in dit bestemmingsplan ook een regeling opgenomen voor kleinschalig kamperen. Dit beleid is terug te vinden in paragraaf 4.1.14.

#### **4.15 VERKEER**

De gemeente Elburg wordt van zuidwest naar noordoost doorsneden door de autosnelweg A28 (Amersfoort – Zwolle).

Het is toegestaan bescheiden bouwwerken ten behoeve van de bestemming op te richten. Binnen de bestemming verkeer is het mogelijk om aan de Eperweg een mobiele kiosk te plaatsen. Daarnaast is aan de Eperweg een depot van Rijkswaterstaat en een steunpunt van de ANWB toegestaan.

Onverharde wegen worden gezien als een landschappelijke kwaliteit en hebben een recreatieve functie voor wandelaars. Het verharren van onverharde wegen is daarom gebonden aan een wijzigingsbevoegdheid.

#### **4.16 VERKEER – SPOORWEG**

Evenwijdig aan de autosnelweg loopt de spoorlijn Amersfoort – Zwolle. Deze is bestemd tot verkeer – spoorweg. Binnen deze bestemming zijn slechts werken en bouwwerken ten dienste van het spoorwegverkeer toegestaan.

#### **4.17 WATER**

Het oppervlaktewater in Elburg valt onder het beheer van Waterschap Veluwe. In de Keur van het waterschap zijn reeds vele regels over de omgang met water en waterlopen opgenomen. De Keur blijft onverkort van kracht naast het geen in dit bestemmingsplan met betrekking tot water wordt vermeld. In overleg met het waterschap is alleen datgene in het bestemmingsplan geregeld dat het beleid van het waterschap aanvult.

Om het watersysteem van het gebied veilig te stellen zijn de A-watergangen en grotere oppervlaktewateren bestemd als water. Langs de hoofdwatergangen zijn onderhouds- en beschermingszones gelegen, waar beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen en het gebruik. Het beleid voor deze zones is gedetailleerd in de Keur van het waterschap beschreven, waarbij voor ieder gedeelte van de watergang andere afstandsmaten gelden. Om dubbeling van beleid te voorkomen zijn deze zones niet in het bestemmingsplan opgenomen.

## 4.18 WATER - WATERWINGEBIED

Binnen de gemeente Elburg bevinden zich twee grondwaterwinningen voor de productie van drinkwater voor de openbare drinkwatervoorziening. Eén ervan het drinkwaterpompstation Elburg, ligt ten zuiden van Elburg, het andere, de Haere, ligt in het gelijknamig gebied in de rand van de Veluwe. Voor deze winningen geldt een extra mate van planologische bescherming waarvoor zonerings zijn opgenomen. Daarin is onderscheid in een waterwingebied, de 1<sup>e</sup> jaarszone, en daaromheen een grondwaterbeschermingsgebied, de 25-jaarszone, en het intrekgebied van de 100-jaarszone. Binnen de eerste twee genoemde zones gelden regels voor gebruik en bestemming. Ingrepen binnen deze zones die van invloed zijn op de kwaliteit van het grondwater zijn niet toegestaan. Ter bescherming van de grondwaterkwaliteit zijn binnen de genoemde zones voorschriften en/of bepalingen van kracht waaraan initiatieven/ontwikkelingen moeten worden getoetst. Deze voorschriften en bepalingen zijn vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening Gelderland.

## 4.19 WONEN

Voor de regeling voor burgerwoningen in het buitengebied wordt in principe uitgegaan van één bestemming waarbinnen alle woningen vallen. De woningen worden overeenkomstig met het huidige bestemmingsplan middels een bestemmingsvlak op de plankaart aangegeven. De inhoudsmaat van woningen in het buitengebied wordt gesteld op 750 m<sup>3</sup>. De maximale goothoogte wordt gesteld op 4 m of 6 m en is afhankelijk van de bestaande goothoogte.

In de algemene bepalingen van het bestemmingsplan is geregeld dat de bestaande grotere inhoud, hoogte en goothoogte gerespecteerd zullen worden.

Op grond van de Welstandsnota wordt de beeldkwaliteit en daarmee de uitstraling van de woningen in het buitengebied gewaarborgd.

Bijgebouwen bij de woningen moeten binnen 25 m van het hoofdgebouw worden opgericht. De oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen.

Daarnaast geldt dat in de zoekzones landschappelijke versterking voor de woningen op een bestemmingsvlak van minimaal 5.000 m<sup>2</sup> de inhoudsmaat 1.200 m<sup>3</sup> mag bedragen. In deze gebieden zijn de woningen reeds groter dan in het overige buitengebied. De begrenzing en de voorwaarden worden nog nader uitgewerkt waarna een regeling in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

### ***ontheffing voor paardenbakken***

Het beleid voor paardenbakken bij burgerwoningen. Hierbij gelden dezelfde overwegingen en randvoorwaarden als die in paragraaf 4.1.14 zijn opgenomen voor paardenbakken bij agrarische bedrijven.

### ***splitsen van woningen***

Het splitsen van de woningen in het buitengebied kan een bijdrage leveren aan de instandhouding van aanwezige cultuurhistorische waarde. Veel panden in het buitengebied bieden ruimte om meer dan één huishouden te huisvesten. Hiermee wordt ruimte bespaard doordat elders geen woning hoeft te worden betrokken.

Het splitsen van grote panden in twee woningen wordt, evenals bij agrarische bedrijfs-woningen, bij burgerwoningen mogelijk gemaakt. Splitsing in een voor- en achterdeel heeft daarbij de voorkeur.

Via een ontheffing mag een hoofdgebouw (voormalige boerderij) gesplitst worden in twee woningen. Het hoofdgebouw dient een inhoud van minimaal 900 m<sup>3</sup> te hebben.

Voorwaarden zijn:

- geen beperking voor nabijgelegen agrarische bedrijven;
- uitbreiding van de gesplitste woning is niet mogelijk;
- wanneer het oppervlak aan bijgebouwen per woning meer is dan 200 m<sup>2</sup> geldt een sloopverplichting van het meerdere, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft.

#### ***bestaande minicampings***

Binnen de bestemming Wonen zijn geen mogelijkheden opgenomen om nieuwe kleinschalige kampeermogelijkheden toe te staan. In de huidige situatie is op een viertal locaties reeds een kleinschalig kampeerterrein aanwezig. Deze kampeerterrinen mogen worden gecontinueerd. Binnen de ruimtelijke begrenzing zoals aangegeven op de plankaart is een maximum van 15 kampeermiddelen toegestaan. Er is voor gekozen om uitsluitend mobiele mobiele kampeermiddelen toe te staan van 15 maart tot 31 oktober van ieder kalenderjaar. Voor stacaravans geldt dat ze slechts zijn toegestaan als ze reeds aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging. Voor het beleid ten aanzien van minicampings wordt voor het overige verwezen naar paragraaf 4.1.14.

## **4.20 WONEN – AGRARISCH**

In het buitengebied doen zich ook situaties voor waar op het perceel (nog) wel sprake is van agrarische activiteiten maar deze gelet op de omvang niet meer als bedrijfsmatig kunnen worden aangemerkt. In die situaties vormt wonen de hoofdfunctie en worden de agrarische activiteiten als nevenactiviteit aangemerkt. Deze percelen zijn bestemd als Wonen - agrarisch. Hiervan is doorgaans sprake bij een bedrijfsomvang tussen de 5 en 40 Nederlandse grootte eenheden (Nge). Bij een omvang groter dan 40 Nge, wordt een agrarische bouwkaavel toegekend. Bij een omvang die kleiner is dan 5 Nge wordt de bestemming Wonen toegekend. In het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied is deze tussencategorie reeds geïntroduceerd. De percelen die in het bestemmingsplan buitengebied 2001 als zodanig zijn bestemd behouden deze bestemming, tenzij is gebleken dat de agrarische activiteiten zijn beëindigd dan wel aanzienlijk zijn gegroeid zodat er sprake is van een omvang die meer bedraagt dan 40 Nge.

Op verschillende boerderijen in het buitengebied is de agrarische bedrijfsvoering gestaakt. Het betreft stoppende, hobbymatige agrariërs die nog enige agrarische activiteiten binnen het bouwvlak uitvoeren. Binnen de bestemming Wonen – agrarisch is het mogelijk om na de beëindiging van het agrarisch bedrijf toch agrarische activiteiten voort te zetten en de daartoe benodigde bouwwerken te behouden. Het hobbymatig agrarisch beheer van landbouwgronden kan een belangrijke bijdrage leveren aan de instandhouding van met name de kleinschalige waardevolle landschappen. Op deze locaties is ook het beleid voor hergebruik van VAB's naar wonen (zie paragraaf 3.4.1) van toepassing.

#### 4.21 WONEN – KLEINE WONING

Voor de bestaande 'noodwoningen' geldt dat deze op basis van het vigerende bestemmingsplan op de plankaart zullen worden bestemd als Wonen - kleine woning waarbij geldt:

- permanente bewoning is toegestaan;
- een maximale oppervlakte van 60 m<sup>2</sup>;
- een maximale inhoud van 250 m<sup>3</sup>;
- een bergruimte van maximaal 6 m<sup>2</sup>;
- verplaatsing van de noodwoning is bij recht niet toegestaan.

Aan de beperkt positieve bestemming van de noodwoningen heeft een inventarisatie ten grondslag gelegen. Hierin is aandacht besteed aan de locatie, aard van de woonruimte, persoonsgegevens, kwaliteit van de bebouwing, geschiktheid voor permanente bewoning en gemaakte afspraken in het verleden. De bevindingen zijn neergelegd in de notitie Noodwoningen d.d. juni 1997. In die notitie is naast de inventarisatiegegevens ook aandacht besteed aan juridische aspecten. Samengevat komt het er op neer dat noodwoningen welke in maart 1989 al aanwezig waren en met een aanduiding zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2001, positief bestemd worden.

#### 4.22 LEIDING – GAS EN LEIDING – LEIDINGSTROOK

In het plangebied zijn vier gasleidingen aanwezig. Deze zijn op de plankaart aangegeven. Aan weerszijden van de leiding is een leidingstrook gelegen waarbinnen beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen en het gebruik.

#### 4.23 LEIDING –RIOOL

Door het plangebied lopen enkele hoofd-transportriolen. Het merendeel van deze riolen ligt onder of direct naast de wegen Nunspeet – Elburg en 't Harde – Elburg. Aan weerszijden van de leiding is een leidingstrook gelegen waarbinnen beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen en het gebruik.

#### 4.24 WAARDE – ARCHEOLOGIE

PM (nog geen gemeentelijk beleid ontvangen)

## 4.25 WAARDE – ARCHEOLOGISCHE VERWACHTINGSWAARDE

Naast gebouwde cultuurhistorische waarden zijn er ook in de bodem nog veel aanwijzingen uit het verleden aanwezig. Ook in beleidsmatige zin hebben de archeologische waarden de afgelopen jaren meer aandacht gekregen. Dit heeft onder andere geresulteerd in internationale verdragen over het behoud van bodemschatten (Verdrag van Valetta).

De archeologische waarden in de ondergrond kunnen worden beschermd door een aanlegvergunningstelsel. In dit bestemmingsplan is voor gronden met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde een zone opgenomen. Aan deze zones is een aanlegvergunningstelsel gekoppeld. Het aanlegvergunningstelsel geldt voor activiteiten zoals graaf- en egaliseerwerkzaamheden dieper dan 0,30 m, het aanleggen of verharderen van paden en het aanbrengen en verwijderen van diepwortelende beplanting. Op de agrarische bouwvlakken en overige percelen waar bij recht gebouwd mag worden, is een aanlegvergunning vereist voor bouwwerken groter dan 100 m<sup>2</sup>.

PM (nog geen gemeentelijk beleid ontvangen)

## 4.26 WAARDE – EHS

Een deel van het agrarisch gebied buiten de bestaande natuurgebieden maakt volgens de provincie Gelderland onderdeel uit van de EHS. Het betreft gebieden met de aanduiding 'EHS-verweving' en 'EHS-verbinding' en gebieden met 'EHS-natuur' die in werkelijkheid nog agrarisch gebruikt worden. De gronden hebben een nevenfunctie voor natuur. Naast de agrarische functie vervullen deze gebieden ook een natuurfunctie. Het agrarische gebruik van de gronden kan zonder meer voortgezet worden. In de aangeduide gebieden is op vrijwillige basis natuurontwikkeling mogelijk. Dit kan gaan om natuurontwikkeling door natuurbeherende instanties in opdracht van de overheid, maar het kan ook gaan om natuurontwikkeling op particulier initiatief. Hiertoe kan de mogelijkheid worden opgenomen om de bestemming agrarisch gebied met nevenfuncties voor natuur te wijzigen in de bestemming Natuur (wijzigingsbevoegdheid).

Binnen de gebieden met de waarde –EHS gelden beperkingen ten aanzien van hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (zie paragraaf 3.4.1). Daarnaast geldt binnen het gebied de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging of ontheffing niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast. Op grond van de Streekplanuitwerking 'kernkwaliteiten en omgevingscondities' gaat het op de volgende kernkwaliteiten:

- De droog-nat en voedselarm-rijk gradiënt vanaf de Veluwe tot aan de randmeren en het samenhangend systeem van infiltratie op de Veluwe en kwel in de overgangszone en de Randmeerkust, tussen Harderwijk en Elburg met de daarbij behorende hoge waarden van enpotenties voor beken, kwelafhankelijke vegetaties (natte schrale graslanden) en weidevogels.
- De openheid en hoge waterstanden van de veen- en kleigebieden tussen Harderwijk en Elburg en in polder Oosterwolde en de daarvan afhankelijke weidevogels.
- De relatie tussen de randmeren (slaapplaats) en open veen- en kleigebieden langs de Randmeerkust (foerageergebied) voor ganzen, zwanen en eenden.

- De samenhang die de Randmeerkust heeft met andere gebieden in de nationale natte-as van water- en moerasgebieden met aan (riet)moeras gebonden soorten.
- De strandwallen langs de randmeren met de daarbij behorende droge (stroomdal) graslanden en struwelen.
- De (potentiële) uitwisselingsmogelijkheden voor planten en dieren tussen de Veluwe en het Randmeer, in de nog weinig bebouwde delen van de Veluwerand.

Indien er reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang kan wel meegewerkt worden. Deze laatste mogelijkheid is echter niet in het plan opgenomen. Hiervoor is een buitenplanse procedure vereist omdat ook de mitigerende maatregelen in hetzelfde plan moeten worden opgenomen.

#### **4.27 WATERSTAAT – WATERKERING**

Deze bestemming is gegeven aan de Kamperdijk ten noordoosten van de Vesting en aan de Elburger Zeedijk en de Kerkdijk tussen Elburg en Doornspijk. De gronden met deze bestemming zijn primair bestemd voor de waterhuishouding door middel van dijken, kaden, dijksloten. Binnen de bestemming gelden beperkingen ten aanzien van het gebruik en het bouwen om een goede waterkering te waarborgen.

## 5 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

### 5.1 BELEID

Het hogere overheidsbeleid, zoals dat is vastgelegd in diverse nota's, rapporten en visie van het rijk en de provincie Gelderland zijn van invloed geweest bij het opstellen van het voorliggend bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Elburg (zie ook bijlage). Op rijksniveau is dit met name de Nota Ruimte; op provinciaal niveau vormen het Streekplan Gelderland 2005 en het Reconstructieplan Veluwe de belangrijkste beleidskaders waarbinnen dit bestemmingsplan is opgesteld. Daarnaast is het regionaal beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en niet-agrarische bedrijvigheid verwerkt. Ten slotte is rekening gehouden verschillende gemeentelijke beleidsnota's en notities voor onder andere verblijfsrecreatie en inwoning.

### 5.2 MILIEU

Voorliggend bestemmingsplan is een plan waarmee geen grote ruimtelijke veranderingen bij recht worden toegestaan. Het accent ligt op behoud van bestaande functies, waarden en belangen op de bestaande locaties. De flexibiliteitsbepalingen die zijn opgenomen om ruimte te bieden voor wenselijke ontwikkelingen zijn gekoppeld aan toetsingscriteria die ten tijde van de werkelijke ontwikkeling toetsing op maat mogelijk maken.

Deze milieuparagraaf heeft daarom een beschouwend karakter, wat inhoudt dat er geen onderzoeken zijn verricht en dat de benoemde milieuthema's algemeen beschreven, maar wel gemotiveerd, zijn.

#### 5.2.1 *geluid*

##### *industrie lawaai*

Nabij 't Harde ligt een bedrijventerrein en bij Elburg ligt net buiten het plangebied een rioolzuiveringsinstallatie. Beide worden aangemerkt als een terrein waarop inrichtingen zich kunnen vestigen dan wel gevestigd zijn en die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder ( op grond van het inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet milieubeheer). Ingevolge artikel 53 van deze wet dienen terreinen waarop dergelijke inrichtingen planologisch toelaatbaar zijn gezoneerd te worden. Buiten de zone mag de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau vanwege de activiteiten niet hoger zijn dan 50 dB (A).

Voor het genoemde bedrijventerrein is een geluidszone vastgesteld. de akoestische ruimte voor toekomstige ontwikkelingen op dit bedrijventerrein is in een contour op de plankaart verwerkt.

De geluidsbelasting in het plangebied bedraagt tussen 50 en 55 dB(A). Woonbestemmingen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn binnen de vastgestelde zone in principe slechts aanvaardbaar, indien de geluidsbelasting aan de gevel en de geluidsbelasting binnenshuis beneden bepaalde grenswaarden liggen. Voor nieuwe, nog niet in aanbouw zijnde woningen, geldt een wettelijke grenswaarde van 50 dB(A). In bijzondere situaties kan door Gedeputeerde Staten een hogere waarde tot 55 dB(A) toekennen. Voor bestaande geluidsgevoelige bestemmingen geldt een maximale geluidsbelasting van 55 dB(A).



### **wegverkeerslawaai**

Binnen de 48 dB contour langs wegen zijn geen nieuwe geluidsgevoelige objecten (waaronder woningen) toegestaan binnen dit bestemmingsplan. Aangezien in dit bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, anders dan via ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden, is ten behoeve van dit plan geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. De exacte locatie van de 48 dB contour is dan ook niet bepaald. In die situatie dat nieuwe woningen of andere geluidgevoelige objecten (via een ontheffing of een wijzigingsplan) planologisch mogelijk worden gemaakt zal moeten worden voldaan aan de Wet geluidhinder. Als men nieuwe geluidgevoelige bebouwing wil realiseren dan kan dat wanneer er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB of voor een bestemming met een hogere gevelbelasting waarbij een hogere grenswaarde wordt vastgesteld. Voor geluidsgevoelige vervangende nieuwbouw met eenzelfde bestemming als de oude bestemming geldt dat deze gerealiseerd mag worden op 'dezelfde' plek als waar de oude geluidsgevoelige bebouwing staat. Belangrijk hierbij is dat het aantal geluidsgehinderden niet wezenlijk toeneemt.

### **railverkeerslawaai**

Binnen het plangebied loopt een spoorlijn. Deze is voorzien van een beschermingszone. Binnen deze zone is het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing alleen met een ontheffing mogelijk waarbij wordt getoetst of aan de voorkeursgrenswaarde of de verkregen hogere grenswaarde wordt voldaan. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder bij spoorlijnen voor nieuw te bouwen woningen is 55 dB.

## **5.2.2 bodem**

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is geen nader onderzoek naar de bodemgesteldheid gedaan. In die situatie dat nieuwe woningen of andere objecten planologisch mogelijk worden gemaakt zal voldaan moeten worden aan het gestelde in de Wet Bodembescherming.

## **5.2.3 milieuhinder**

Individuele bedrijven of bedrijventerreinen kunnen een bepaalde milieuzonering hebben. Afhankelijk van de activiteiten die bij een bedrijf of op een terrein plaatsvinden gelden er zones voor bijvoorbeeld geluid, stof of geur. Sommige bedrijven vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, wat een eigen zonering met zich meebrengt. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.2.5.

### **agrarische bedrijven**

In het buitengebied zijn diverse agrarische bedrijven aanwezig. Op grond van het milieu-beleid is het niet toegestaan stankgevoelige objecten binnen de stankcirkels van deze bedrijven te situeren. De individuele stankcirkels zijn niet in het voorliggende plan opgenomen. Ook de grensoverschrijdende hindercirkels van agrarische bedrijven gelegen in de buurgemeenten zijn niet in het voorliggende plan opgenomen.

Zodra zich ontwikkelingen voordoen in de directe omgeving van deze bedrijven is het noodzakelijk alle milieuaspecten te onderzoeken alvorens een besluit te nemen. Eén van deze aspecten is nagaan of agrarische bedrijven in hun ontwikkeling worden beperkt door de nieuwe ruimtelijke ingreep. Op het moment van een concreet verzoek wordt de situatie ter plekke bekeken.

### 5.2.4 *luchtkwaliteit*

De Wet luchtkwaliteit richt zich op het behalen van de Europese grenswaarden in 2015. De afweging of er sprake is van een goede luchtkwaliteit op de ontwikkellocatie moet bij nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen in de afweging of sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waarbij een goede motivering belangrijk is. Het doel van deze wet is het verbeteren van de luchtkwaliteit zodat aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zoveel mogelijk worden weggenomen.

Een klein project is een project dat in geringe mate of 'niet in betekenende mate' leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze projecten hoeven niet langer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meer grenswaarden te verwachten is.

Als gevolg van de geringe ontwikkelingsmogelijkheden die worden geboden in dit bestemmingsplan wordt geen verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verwacht.

### 5.2.5 *externe veiligheid*

Externe veiligheid betreft de risico's die bepaalde gebruiksvormen opleveren voor de omgeving.

Achtereenvolgens worden de volgende thema's toegelicht:

- gasleidingen;
- hoogspanningsleidingen;
- transport gevaarlijke stoffen over de weg;
- bedrijven.

#### ***gasleidingen***

Het plangebied wordt doorsneden door een viertal ondergrondse gasleidingen. Het ministerie heeft beleid ontwikkeld voor aan te houden afstanden tot ondergrondse buisleidingen. Dat beleid is vastgelegd in circulaire (1981, 1984, 1996). De afstanden uit de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' uit 1984 zijn formeel nog maatgevend voor buisleidingen.

Het Rijk, de Gasunie, provincies, gemeenten en het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) overleggen over nieuwe veiligheidsafstanden voor hogedruk aardgastransportleidingen. Uit onderzoek en nieuwe rekenmodellen blijkt dat deze afstanden in veel gevallen in werkelijkheid groter, soms fors groter, zijn dan de afstanden uit de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' uit 1984. Die afstanden kunnen mogelijk wel worden gehandhaafd als maatregelen worden genomen om de veiligheid van die leidingen te verhogen. Uiterlijk in 2008 wil VROM alle tekortkomingen in het beleid voor buisleidingen opgelost hebben. Ook wil VROM de veiligheid van buisleidingen in wet- en regelgeving vastleggen. Het gaat hierbij om een programma met onder meer:

- wetgeving en concessieverlening voor de aanleg van buisleidingen aanpassen;
- nieuwe veiligheidseisen en een saneringsprogramma voor aardgasleidingen en andere gevaarlijke stoffen opstellen;
- deugdelijke registratie van essentiële leidinggegevens opzetten;
- ruimte reserveren voor (nieuwe) buisleidingen en vastleggen in ruimtelijke plannen;

- een strategische visie voor buisleidingen en buisleidingvervoer ontwikkelen en die met de ruimtelijke reserveringen in de Nota buisleidingen vastleggen (samen met V&W).

Het RIVM en Gasunie/Velin onderzoeken de consequenties van het vaststellen van nieuwe risicoafstanden voor hogedruk aardgastransportleidingen. Naar verwachting worden binnen kort afspraken gemaakt met Gasunie en gemeenten en provincies over de nieuwe te hanteren risicoafstanden. Deze worden vervolgens vastgelegd in een nieuwe circulaire en wetgeving.

*Verwacht wordt dat de nieuwe regeling beschikbaar zal zijn voordat het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. De nieuwe wet en regelgeving zal dan in het bestemmingsplan worden verwerkt.*

### **transport gevaarlijke stoffen over de weg**

De regelgeving voor externe veiligheid met betrekking tot transport van gevaarlijke stoffen is geregeld in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen". Deze circulaire kan worden gezien als voorloper van een eventuele wettelijke verankering van risiconormen. Verwacht wordt dat in 2008 deze wetgeving van kracht zal zijn.

Bij de berekening van de risico's van transporten van gevaarlijke stoffen wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en groepsgebonden risico (GR). De normen die hiervoor gelden hebben als doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon of als deel van een groep.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. In nieuwe situaties bedraagt de grenswaarde  $10^{-6}$ . Het GR is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het dodelijk slachtoffer wordt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op die transportroute. In dit risico wordt rekening gehouden met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van die route.

Algemeen geldt dat het plaatsgebonden risico langs wegen niet als probleem wordt gezien. Het groepsgebonden risico wordt alleen een probleem daar waar de gebruiksiteit van een gebied erg hoog is.

Binnen het plangebied zijn **PM** aangewezen als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen het plangebied zal dit niet voor problemen zorgen met betrekking tot het PR en GR aangezien dit plan niet rechtstreeks potentieel conflicterende ontwikkelingen toestaat.

Gezien het bovenstaande en gezien het feit dat geen ontwikkelingen in het plan plaatsvinden die de persoonsdichtheid langs de wegen sterk beïnvloeden, treden vanuit externe veiligheid geen belemmeringen op. Zodra er zich ontwikkelingen in de directe nabijheid van de route voor gevaarlijke stoffen voordoen, zal moeten worden bekeken wat het effect van de route voor gevaarlijke stoffen op de eventuele ontwikkeling zal kunnen zijn.

### **bedrijven**

Voor bedrijven is bij planologische procedures het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Met betrekking tot risico's wordt in het Bevi onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat iemand

overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen die in de inrichting aanwezig zijn. Het GR is de kans dat gelijktijdig een aantal mensen overlijden als gevolg van een ramp.

In en nabij het plangebied liggen diverse BEVI-inrichtingen. Deze zijn opgenomen in de onderstaande tabel. Het betreffen een aantal LPG-vulpunten bij benzinestations en een munitieopslag van defensie. Deze zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Naam inrichting	Adres	Risico-contour (10-6)
MMC Oldebroek (munitieopslag)	Eperweg 149, 't Harde	
Bosspark Dennenrhode (propanaopslag)	Verlende Haerderweg	135 meter
LPG	Zuiderzeestraatweg West 85	45 meter
Gulf Demorol BV (LPG)	Zuiderzeestraatweg Oost 91	45 meter
Autobedrijf Janssen (LPG)	Havenkade 3, Elburg	45 meter
Gulf Demorol BV (LPG)	Zuiderzeestraatweg West 24, Doornspijk	45 meter
Servicestation Texaco	Zuiderzeeweg 104, Elburg	45 meter
Autoservice Dalhuizen	Eperweg 105, 't Harde	45 meter

Nieuwe bevi-inrichtingen worden in de regels van dit bestemmingsplan uitgesloten.

## 5.3 WATERPARAGRAAF

### 5.3.1 *inleiding*

Om te garanderen dat water voldoende aandacht krijgt bij het opstellen van ruimtelijke plannen is de zogenaamde *'watertoets'* in het leven geroepen. Hiertoe hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen de *Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw* en de *Handreiking watertoets* ondertekend. Doel van de watertoets is het vroegtijdig en expliciet betrekken van de waterbeheerders bij het planproces. Het resultaat hiervan wordt vastgelegd in de zogenaamde *'Waterparagraaf'*.

Voorliggende waterparagraaf maakt verplicht onderdeel uit van het bestemmingsplan en bevat een overzicht van het watersysteem en de resultaten van de watertoets. Daarnaast biedt de waterparagraaf inzicht in het overlegproces dat in het kader van de watertoets met de waterbeheerders is gevoerd.

### 5.3.2 *beleidskader*

De belangrijkste partners op het gebied van waterbeleid zijn op hoofdlijnen de Europese Unie en het Rijk en de provincie en meer specifiek Rijkswaterstaat, de waterschappen en gemeenten. Het Rijk geeft richting aan het beleid op hoofdlijnen, daarbij rekening houdend met de Europese *'Kaderrichtlijn Water'*. Binnen deze kaders zorgen provincies, waterschappen en gemeenten voor een integraal waterbeheer waarbij belangen worden afgewogen.

Het Waterschap Veluwe behartigd alle aspecten van het beheer van de regionale wateren. Een uitzondering betreft de grondwateraspecten, waarvoor de provincie als waterbeheerder geldt.

Onderstaand zijn de voor het buitengebied belangrijkste waterdocumenten weergegeven. Een korte beschrijving van het voor het bestemmingsplan meest relevante waterbeleid is opgenomen in het beleidskader.

#### ***Europese Unie***

Kaderrichtlijn water

Habitatrichtlijn

#### ***Rijk***

Anders omgaan met water

Beheersplan voor de Rijkswateren

Natuurbeschermingswet

Ruimte voor de rivier

Vierde Nota Waterhuishouding

Vijfde nota ruimtelijke ordening

Waterbeheer in de 21<sup>e</sup> eeuw

#### ***provincie Gelderland***

(derde) Gelders Waterhuishoudingsplan (WHP3)

#### ***Waterschap Veluwe***

Waterbeheersplan

Keur van het waterschap Veluwe

Stroomgebieduitwerkingsplannen

Het relevante waterbeleid is voor een deel opgenomen in beleidsbijlage bij dit bestemmingsplan.

### ***5.3.3 afstemming Keur***

Doel van de *Keur* is het veiligstellen van de waterstaatkundige en daaraan verbonden ecologische belangen. De *Keur* bevat daartoe geboden en verboden (met betrekking tot wateren) ter bescherming van de aan- en afvoer van water en het bergend vermogen van het waterhuishoudkundig systeem. De *Keur* bestaat uit drie gedeelten: een algemeen gedeelte, een gedeelte met betrekking tot wateren en een gedeelte met betrekking tot waterkeringen. Voor zaken die in de *Keur* zijn geregeld is in het bestemmingsplan geen regeling opgenomen. Dit zou immers resulteren in een dubbele regelgeving. Werkzaamheden die tot het normale onderhoud van watergangen behoren zijn vrij van een aanlegvergunning.

### ***5.3.4 waterhuishoudkundig systeem***

De gemeente Elburg strekt zich uit over twee stroomgebieden die zijn weergegeven op het onderstaande kaartje.



- 1 *Stroomgebied Elburg-Oldebroek*  
 2 *Stroomgebied Harderwijk Nunspeet*

#### *Stroomgebied Elburg-Oldebroek*

Binnen het stroomgebied stromen neerslag, grond- en oppervlaktewater via gemaal De Wenden of de Puttenerbeek naar het Drontermeer. In het stroomgebied Elburg-Oldebroek heeft de landbouwfunctie het primaat. Het waterbeheer in de peilbesluitgebieden polders Oosterwolde en Oldebroek en in het stroomgebied van Puttener- en Eekterbeek is dan ook primair afgestemd op de agrarische functie, in sommige delen van het gebied al dan niet gecombineerd met de weidevogelfunctie.

#### *Stroomgebied Harderwijk-Nunspeet*

De afwatering in dit overwegend sterk hellende stroomgebied vindt op natuurlijke wijze plaats. Het stroomgebied van de Hierdense Beek vormt door een kleilaag in de ondergrond een afzonderlijke hydrologische eenheid. Regen, oppervlakte water en grondwater zijn in een stroomgebied onlosmakelijk met elkaar verbonden. Ingrepen in het grondwater hebben vaak effect op het oppervlakte water en omgekeerd. Zo heeft bijvoorbeeld het natter maken van een deel van het gebied, om verdroging tegen te gaan, effect op andere delen van het gebied. Of het verleggen van een lozing zorgt ter plekke voor een betere waterkwaliteit, maar kan elders een verslechtering betekenen.

Het stroomgebied Harderwijk-Nunspeet kent een grote verwevenheid van landbouw en natuur. Met name in en langs de Hierdense Beek, waarvan het stroomgebied diep insnijdt in het Veluwemassief, betreft een groot aantal maatregelen verbreding en een robuuste inrichting van de beek, gericht op de verschillende functies en de stapeling van waterdoelen: beekherstel, verminderen wateroverlast voor de landbouw, goede waterkwaliteit en ecologie, verdrogingbestrijding. Tussen Harderwijk en Elburg wateren door overwegend agrarisch gebied tientallen kleinere beken en sloten af richting Veluwemeer.

### **5.3.5 water in het bestemmingsplan**

De gemeente Elburg acht een duurzaam en veilig watersysteem van belang. De gemeente heeft bij het opstellen van het bestemmingsplan daarom afstemming gezocht met de waterbeheerders (Waterschap Veluwe en de provincie Gelderland).

De watergangen uit de legger zijn rechtstreeks opgenomen met een bestemming *Water* op de plankaart.

Waterwingebieden zijn op plankaart opgenomen middels een dubbelbestemming. In de waterwingebieden is het oprichten van bouwwerken verboden, tenzij deze noodzakelijk is voor de openbare drinkwatervoorziening. B&W kunnen hierop ontheffing verlenen indien een andere bestemming wel bouwrechten toekent, en de grondwaterbescherming voldoende is gegarandeerd (tevens goedkeuring GS nodig).

Nadat het bestemmingsplan is besproken met het waterschap Veluwe worden in dit hoofdstuk ook de resultaten van het aan de Watertoets verbonden Wateradvies ingevoegd.

## 5.4 FLORA EN FAUNA

In het kader van gebiedsbescherming en soortenbescherming zoals geregeld in de Natuurbeschermingswet (waarin de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen) en de Flora- en faunawet dient bij ruimtelijke ingrepen te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op mogelijk aanwezige beschermde soorten.

### 5.4.1 *Flora en faunawet*

Het voorliggende plan is vooral gericht op het doelmatig bestemmen van de huidige situatie, maar er worden ook kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Zo kunnen agrarische bedrijven binnen hun bouwvlakken bebouwing oprichten en is natuurontwikkeling in bepaalde gebieden mogelijk. Deze ingrepen hebben mogelijk invloed op beschermde planten en dieren die ter plaatse voorkomen.

De ruimtelijke ingrepen die in dit bestemmingsplan buitengebied mogelijk worden gemaakt, zijn over het algemeen van beperkte schaal en zullen met name in het agrarisch gebied en bovendien op bestaande bouwvlakken plaatsvinden. Deze ingrepen zullen plaatselijk mogelijk leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten, bijvoorbeeld door verontrusting van de soorten of het aantasten van holen of broedplaatsen. Indien dit het geval is zal hiervoor in het kader van de Flora en faunawet een ontheffing moeten worden aangevraagd. Een ontheffing zal in de meeste gevallen worden verleend, voor veel soorten kan zelfs worden volstaan met een algemene ontheffing. Er zijn daarom op voorhand geen aanwijzingen dat deze recente wetgeving zal leiden tot onoverkomelijke problemen. Het kan echter voorkomen dat een bepaalde ingreep op basis van de natuurwetgeving niet kan worden uitgevoerd (omdat er alternatieven zijn die minder of geen schade aan beschermde flora en fauna aanbrengen) of dat verzachtende en/of compenserende (inrichtings)maatregelen moeten worden getroffen.

Zodra een initiatief zich voordoet waaraan middels ontheffing of wijziging medewerking verleend kan worden, dient eveneens te worden afgewogen of toetsing aan de Flora en faunawet plaats moet vinden.

### 5.4.2 *Natuurbeschermingswet*

Natura 2000 is een netwerk van Europese natuurgebieden. Het vormt de basis van het Europese natuurbeleid. Natura 2000 is gericht op de instandhouding en ontwikkeling van soorten en ecosystemen die voor Europa belangrijk zijn. In en nabij het buitengebied van

Elburg zijn Natura 2000-gebieden met waardevolle natuur aanwezig. Het gaat om de natuurgebieden Veluwe en Veluwerandmeren.

Deze gebieden zijn via de Natuurbeschermingswet in procedure om aangewezen te worden voor enkele habitattypen (natuurtypen) die op Europees niveau beschermd moeten worden. Voor deze habitattypen en soorten zijn instandhoudingsdoelstellingen in voorbereiding. Hierin staat omschreven wat de doelen zijn met betrekking tot het oppervlakte en de kwaliteit van de habitattypen. Voor sommige doelen betreft dat behoud van oppervlakte en kwaliteit. Maar ook uitbreiding van oppervlakte en verbetering van kwaliteit of een combinatie daarvan zijn mogelijkheden. Nieuwe ontwikkelingen mogen geen negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van de habitattypen en soorten. Er is een verplichting om dit middels een plan MER te toetsen aan de Natuurbeschermingswet. Omdat de nieuwe ontwikkelingen buiten de Natura 2000-begrenzing zijn gelegen, speelt met name externe werking in de vorm van verzuring en vermesting (kwaliteitsafname habitatype) als gevolg van een eventuele toename van ammoniakdepositie een belangrijke rol.

## 5.5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend bestemmingsplan is een plan dat met name is gericht op het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie van het buitengebied van Elburg. Er worden met dit bestemmingsplan dan ook geen (grootschalige) ontwikkelingen in het buitengebied geregeld waarvan de economische uitvoerbaarheid ter discussie zou kunnen staan.

## 5.6 UITVOERBAARHEID EN HANDHAVING

### 5.6.1 *inleiding*

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan uitvoerbaar en handhaafbaar dient te zijn. Handhaving van het ruimtelijke beleid is een voorwaarde voor het behoud en de verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

### 5.6.2 *uitvoering*

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente de uitvoerbaarheid van bestemmingen die in de naaste toekomst zullen worden gerealiseerd te onderzoeken. Met betrekking tot de uitvoerbaarheid wordt onderscheid gemaakt in de financieel-economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

#### ***financieel – economische uitvoerbaarheid***

Het bestemmingsplan bevat hoofdzakelijk bestemmingen van conserverende aard. Dit betekent dat er weinig kosten in de vorm van gemeentelijke investeringen uit voort komen. Eventuele kosten voortkomend uit het Reconstructieplan Veluwe worden vanuit dat herinrichtingstraject gefinancierd en zijn in deze afweging daarom niet meegenomen.

Daarnaast is de bestemmingstoedeling er op gericht de economische ontwikkelingen in het buitengebied te stimuleren. Voorbeelden hiervan zijn de verruimde bouwmaten en de verbreding van de mogelijkheden voor hergebruik van vrijkomende bedrijfsgebouwen.



Tegelijkertijd is het plan gericht op het vermijden van conflictsituaties door zonering. Op deze wijze wordt ook rekening gehouden met de indirecte uitvoerbaarheid van het plan.

#### ***maatschappelijke uitvoerbaarheid***

In het plan wordt ruim aandacht besteed aan ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied en aan de bescherming van de in het plangebied aanwezige waarden. Daarbij is onder meer door gebiedsdifferentiatie de kwaliteit van de leefomgeving veilig gesteld. Over de invulling en vormgeving van de bestemmingen is overleg gevoerd met (vertegenwoordigers van) belangenpartijen. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan wordt daarom hoog ingeschat.

### **5.6.3 handhavingsbeleid**

Reeds bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is terdege aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid, en gelden als uitgangspunt voor het voorliggend bestemmingsplan buitengebied.

#### ***voldoende kenbaarheid van het plan***

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Met het oog hierop wordt door gerichte voorlichting bekendheid gegeven aan het plan. Daarnaast heeft de wet in de bestemmingsplanprocedure in ieder geval een aantal verplichte inspraakmomenten ingebouwd.

#### ***voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan***

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Uiteraard kan niet een ieder zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

#### ***inzichtelijke en realistische regeling***

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend of star. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels behoren dan ook niet meer te regelen dan noodzakelijk is.

De gemeente heeft getracht om in haar buitengebied de regelgeving beperkt en eenvoudig te houden. Door een inzichtelijk plan te maken is zoveel mogelijk evenwicht gezocht tussen de zeer diverse waarden die beschermd moeten worden, de verschillende ontwikkelingen die mogelijk zouden moeten zijn, de voorwaarden die daarbij dan gesteld moeten worden, en de afstemming met de beleidslijnen van bijvoorbeeld waterschap, provincie enz.

Handhaving van aanlegvergunningen wordt algemeen als knelpunt ervaren. Teneinde de handhaafbaarheid te bevorderen is het aanlegvergunningstelsel zo beknopt mogelijk gehouden.

#### ***actief handhavingsbeleid***

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het buitengebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. Een gemeente dient dan ook voldoende menskracht ter beschikking te hebben voor de benodigde controle en handhavingsanc-

ties.

Ten behoeve van de handhaving verdient het aanbeveling regelmatig luchtfoto's te laten maken. Luchtfoto's van het plangebied ten tijde van de ter visie ligging van het ontwerpplan zijn zeker van belang in het kader van het overgangsrecht.

Daarnaast heeft de gemeente een Integraal handhavingbeleidsplan waarin een integrale aanpak is aangegeven. Hierin is een concreet stappenplan voor de uitvoering van handhaving uitgewerkt.

## 6 WIJZE VAN BESTEMMEN

### 6.1 WETTELIJK KADER

#### 6.1.1 *Wro*

Het wettelijk kader vormt de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Deze wet heeft op 1 juli 2008 de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) vervangen.

#### 6.1.2 *Bro*

Gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Wro is ook een nieuw Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. In dit Besluit zijn diverse zaken geregeld die van belang zijn voor de inhoud van een bestemmingsplan. Ten opzichte van het oude besluit is onder meer gewijzigd dat het hierin opgenomen overgangsrecht en de anti-dubbelbelbepaling in het bestemmingsplannen moet worden overgenomen.

#### 6.1.3 *SVBP 2008*

Verder zullen er 1 jaar na inwerkingtreding van de Wro wettelijke regels gaan gelden voor de digitalisering van plannen en de presentatie van plannen. Hiertoe is het SVBP 2008 (Standaard Voorschriften Bestemmingsplannen 2008) opgesteld, waar voorliggend bestemmingsplan aan voldoet. Het SVBP schrijft onder andere de naamgeving van de bestemmingen en de opbouw van de regels voor. Hierdoor wijken de namen van de verschillende bestemmingen af van het bestemmingsplan Buitengebied 2001.

### 6.2 VOORLIGGEND BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan "Buitengebied 2008" bestaat uit een plankaart, regels en een toelichting. De plankaart en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Kaart en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

#### 6.2.1 *plankaart*

Op de plankaart hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Een deel van de informatie op de plankaart heeft juridisch gezien geen enkele betekenis in het kader van dit bestemmingsplan en is uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens). Deze zijn weergegeven bij de verklaring.

#### 6.2.2 *regels*

De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing.

De regels van het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” bestaan, conform de SVBP2008, uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en de overgangs- en slotregels.

## 6.3 PLANUITGANGSPUNTEN

Naast bovengenoemde uitgangspunten zijn verder het bestemmingsplan Buitengebied 2001 van de gemeente Elburg en de beleidsverkenning basis geweest voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan. De beleidsverkenning is de aanloop naar dit bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. In dit document was onder andere het regionale VAB-beleid verwerkt.

Voorliggend bestemmingsplan beoogt niet meer regels te bevatten dan noodzakelijk is voor een goede ruimtelijke ordening voor het plangebied. Daarnaast tracht het plan eenduidige, duidelijke en ook handhaafbare regels te geven.

Het plan vormt geen statisch eindbeeld, maar kent een zekere globaliteit en tevens voldoende flexibiliteit om, onder voorwaarden, in beperkte mate ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken en te sturen.

## 6.4 DE REGELS

### 6.4.1 algemeen

De regels van het plan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat de inleidende bepalingen, te weten de begripsbepalingen en de wijze van meten. In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP 2008 omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de “wijze van meten” uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de “wijze van meten” worden in de SVBP2008 richtlijnen gegeven.

Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 30) bevat de regels in verband met de bestemmingen, inclusief de dubbelbestemmingen. Per op de plankaart aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk inhoudelijke regels, welke specifiek voor die bestemming gelden.

Hoofdstuk 3 (artikelen 31 tot en met 37) bevat de algemene bepalingen van het plan, waaronder een aantal algemene ontwikkelingsbepalingen die zijn opgenomen in de vorm van wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders.

Hoofdstuk 4 (artikel 38 en 39) bevat het overgangsrecht en de slotbepaling. De overgangsrechtelijke bepalingen zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

### 6.4.2 *bestemmingen*

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een bouwvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. ontheffing van de bouwregels;
4. specifieke gebruiksregels;
5. ontheffing van de gebruiksregels;
6. aanlegvergunning;
7. wijzigingsbevoegdheid.

#### ***bestemmingsomschrijving***

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden “met daaraan ondergeschikt”. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat de betreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies. Daarnaast kan in de bestemmingsomschrijving worden aangegeven dat het behoud van bepaalde karakteristieken of waarden wordt nagestreefd. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan cultuurhistorische waarden.

#### ***bouwregels***

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsbepalingen weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

#### ***ontheffing van de bouwregels***

Door het opnemen van een ontheffingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze ontheffingen zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke ontheffing wordt aangegeven waarvan ontheffing wordt verleend, de maximale afwijking die met de ontheffing kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder ontheffing wordt verleend.

Het gaat hier om ontheffingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien ontheffingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

### ***specifieke gebruiksregels***

In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is het verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

### ***onthefing van de gebruiksregels***

Door middel van een ontheffing van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel ontheffing kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via ontheffing geen "nieuwe" functies kunnen worden toegestaan. De ontheffing dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

### ***aanlegvergunning***

Door het opnemen van een aanlegvergunningenstelsel kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een aanlegvergunning worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een aanlegvergunningenstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Een aanlegvergunningenstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boombeplanting.

### ***wijzigingsbevoegdheid***

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen.

Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene bepalingen).

## **6.4.3 omgaan met flexibiliteitsbepalingen**

Zoals uit het voorgaande al bleek, zijn in de regels verschillende ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor burgemeester en wethouders. In alle gevallen gaat het om afwijkingsmogelijkheden van in de bestemmingsbepalingen opgenomen regels. Indien een van deze bevoegdheden wordt gebruikt, zal een (belangen)afweging moeten plaatsvinden. Het gaat immers om de toepassing van bevoegdheden voor het gemeentebestuur. Dat wil zeggen, dat de geboden afwijkingsmogelijkheden *mogen* worden gebruikt, maar dat er ook voor kan worden gekozen *geen* gebruik te maken van de bevoegdheid. Dit laatste houdt in dat een eventueel verzoek om toepassing te geven aan een bevoegdheid wordt afgewezen. Teneinde richting te geven aan de (belangen)-afweging, zijn bij elke ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid één of meerdere afwegingscriteria opgenomen.

De individuele belangen van de betrokkenen en de betrokken waarden en het algemene belang zullen tegen elkaar moeten worden afgewogen. Een enkele keer is bepaald dat door de verzoeker of door burgemeester en wethouders het een en ander moet worden aangetoond. Wanneer iets voldoende is aangetoond is het aan burgemeester en wethouders om dit te beoordelen. In enkele gevallen wordt het advies van een onafhankelijk deskundige verlangd.

De bevoegdheden zijn concreet begrensd, om duidelijk te maken waar de scheiding ligt tussen de bevoegdheid van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad. Deze begrenzing is uitgedrukt in bijvoorbeeld een maximale oppervlakte, inhoud enzovoorts. Bij de toepassing van de bevoegdheid wordt niet standaard de maximale ruimte geboden, maar vindt maatwerk plaats waarbij de concrete situatie ter plekke bepalend is.

## 7 PROCEDURE

PM



### RIJKSBELEID

#### *Nota Ruimte*

De planologische beleidsuitspraken van de Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte worden geïntegreerd in één nota: de Nota Ruimte. Een vitaal platteland en sterke steden vragen om inspanningen op een breed front. De steden moeten voldoen aan de eisen die bewoners, bedrijven, instellingen en bezoekers stellen aan een stad: veilig en aantrekkelijk. Het platteland vraagt om ruimte voor een meer multifunctioneel gebruik. Op het platteland kunnen woningen gebouwd worden voor tenminste de eigen bevolkingsgroei en het areaal van door het rijk aangewezen stringent beschermde groene gebieden wordt verminderd. Alleen voor natuurgebieden (Ecologische Hoofdstructuur, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet) schrijft het rijk nog een planologische bescherming voor.

Niet langer wordt aan elke gemeente opgedragen met voorstellen te komen voor rode contouren. Het instrument van de rode contour zal alleen nog in specifieke situaties van toepassing zijn. Het is niet meer per definitie nodig de kern met een rode contour te omsluiten. Het aantal kwaliteitseisen voor de rode contour wordt sterk beperkt. Het landelijk gebied moet niet vollopen met verstedelijking en de steden moeten aantrekkelijker worden voor inwoners met midden- en hoge inkomens. De wensen om wonen en werken te bundelen in stedelijke gebieden en ruimte op het platteland te bieden, kunnen met elkaar op gespannen voet staan. Het kabinet zal aan elke provincie vragen een voorstel te doen voor het aandeel van nieuwe verstedelijking dat in de bundelingsgebieden van stedelijke netwerken terecht komt en voor het aandeel van het landelijk gebied. Het rijk beoordeelt de voorstellen van de provincies voor bundeling van wonen en werken en neemt na bestuurlijk overleg deze gegevens over in de Nota Ruimte. Provincies bepalen in overleg met (samenwerkende) gemeenten de verstedelijkingsmogelijkheden in het landelijk gebied. Gemeenten hebben een eigen verantwoordelijkheid om de eigen bevolkingsgroei op te vangen en aan de woonwensen van de eigen bevolking tegemoet te komen. Ze zullen onder andere hun bestemmingsplannen hierop moeten inrichten. De gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. De komende jaren zal het aantal vrijkomende gebouwen in het buitengebied blijven stijgen. Het gaat hierbij niet alleen om vrijkomende agrarische bebouwing, maar ook bijvoorbeeld zorginstellingen en kazernes die hun functie verliezen. De Nota Ruimte maakt onderscheid in de volgende categorieën:

- **Hergebruik van vrijkomende bebouwing:** vrijkomende bebouwing kan worden omgezet naar een woonbestemming of dienen als vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Het kan hierbij gaan om aan het buitengebied gelieerde functies zoals recreatie, maar ook om niet direct aan het buitengebied gebonden activiteiten zoals galerieën, kinderdagverblijven advies- en architectenbureaus of mantelzorg;
- **'Ruimte voor ruimte':** om te voorkomen dat gebouwen langdurig leegstaan en verpauperen, is er de mogelijkheid om, naast hergebruik, deze gebouwen te slopen en in ruil daarvoor woningen terug te bouwen. Hierbij gaat het om een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak;

- Nieuwbouw in het buitengebied: soms kan voor verbetering van het buitengebied nieuwbouw van woningen en mogelijkheden voor werken wenselijk zijn. Zo kunnen bijvoorbeeld met behulp van woningbouw financiële middelen worden gegenereerd voor de aanleg van recreatie- en/of natuurgebieden of voor de creatie van ruimte voor waterberging.

Het rijk vraagt de provincies om een planologisch kader op te stellen voor het thema bebouwing in het buitengebied om het hergebruik van leegstaande gebouwen te stimuleren en de mogelijkheden te benutten die nieuwbouw biedt om de kwaliteit en vitaliteit van de groene ruimte te vergroten.

In de Nationale Landschappen zal het rijk ook middelen inzetten om de groene kwaliteiten te verbeteren en de noodzakelijke wateropvang te garanderen. De Nationale en Provinciale Landschappen uit de Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte worden samengevoegd tot één categorie Nationale Landschappen. Het gaat hier om behoud en ontwikkeling van zowel grootschalige landschappen onder verstedelingsdruk als van landschappen van (inter)nationale cultuurhistorische betekenis. Binnen nationale landschappen is 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt.

Elburg is gelegen in één van de gebieden die aangewezen zijn als nationaal landschap, de Veluwe. Dit, voor Noordwest-Europese begrippen, vrij grote en aaneengesloten glooiende boslandschap, wordt gekenmerkt door een variatie van zeer open actieve stuifzanden en heidegebieden en zeer besloten bossen. Deze gebieden herbergen hoge natuurwaarden waarin ook ruimte is voor grote grazers. Aan de oostkant zijn de sprengen en de flankessen kenmerkend. De overgangsgebieden, in het oosten tot het Apeldoorns Kanaal en in het noorden tot de randmeren, zijn voor het Nationaal Landschap Veluwe van grote betekenis. Dit geldt tevens voor de overgangsgebieden in het zuiden en zuid-oosten, naar het rivierengebied. Aan de westkant bestaat een fijnmazig patroon van essen en ontginningen. In dit nationaal landschap ligt een reconstructieopgave in het kader van de Reconstructiewet concentratiegebieden. Op de Veluwe is extra aandacht nodig voor de uitplaatsing of een betere inpassing van recreatiebedrijven. De globale begrenzing zoals opgenomen op de PKB-kaart is conform de begrenzing van de commissie Evenhuis. Voor de netto-begrenzing zou aansluiting gezocht kunnen worden bij de begrenzing van het reconstructiegebied

Voor de uitvoering van de Nota Ruimte zal het kabinet één Uitvoeringsprogramma Nationaal Ruimtelijk Beleid uitbrengen. Het uitvoeringsprogramma zal de afstemming tussen enerzijds nationale beleidsconcepten, zoals stedelijke netwerken en Nationale Landschappen, en anderzijds de relevante rijksprojecten. Het kabinet zal een 'Nationale Agenda voor een Vitaal Platteland' aan de Tweede Kamer sturen. Deze agenda bestaat uit een beleidsbrief gekoppeld aan een Meerjarenprogramma Groene Ruimte. In de beleidsbrief wordt inhoud gegeven aan de door de Europese Unie ingezette koers om het landbouwbeleid te verbreden naar een beleid voor het platteland.

### ***nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur (2000)***

Deze nota van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit is een integrale vervanging van vier groene nota's, namelijk het Natuurbeleidsplan, de Nota Landschap, het Bosbeleidsplan en het Strategisch Plan van Aanpak biodiversiteit. Tevens biedt de nota het kader voor behoud en duurzaam gebruik van biodiversiteit in tal van sectoren (onder meer landbouw, visserij, toerisme, water). De nota 'Natuur voor mensen, mensen voor natuur' staat binnen het rijksbeleid niet op zichzelf, maar bouwt voort op de Startnota Ruimtelijke Ordening, de vierde Nota Waterhuishouding en de nota Belvedere. Tezamen met de nota 'Voedsel en Groen' vormt de nota het beleidskader voor het landelijk gebied.

De nota bestaat uit twee delen, een strategisch deel en een beleidsprogramma. Beide delen vormen voor de komende tien jaar het beleidskader voor natuur, bos, landschap en biodiversiteit. Het deel beleidsprogramma geeft een programmatische uitwerking van de strategische hoofdlijnen. Dit deel benoemt concreet de doelen en maatregelen en middelen die daaraan worden gekoppeld. Voor de gemeente Elburg is met name de uitwerking van de Ecologische Hoofdstructuur van belang.

### ***natuurwetgeving; Flora- en Faunawet, Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn***

Bij planvorming moet rekening worden gehouden met bestaande natuurwaarden. Wettelijk kader daarvoor is de Flora- en Faunawet, die bescherming biedt aan vrijwel alle voorkomende diersoorten en sommige plantensoorten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen zal rekening moeten worden gehouden met de bepalingen van de Flora- en Faunawet; voortgaand aan de ontwikkeling dient te zijn getoetst of er sprake is van effecten op beschermde soorten. Is dit het geval, dan moet er een ontheffing worden aangevraagd. Voor sommige strikt beschermde diersoorten zijn aan het toekennen van deze ontheffing strenge eisen verbonden.

Naast soortbescherming heeft de Flora- en faunawet betrekking op jacht en de handel in dieren en planten. Dit is in het kader van het bestemmingsplan niet relevant.

De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000.



*Natura 2000-gebieden binnen de gemeente Elburg*

Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden dat als hoofddoelstelling het waarborgen van de biodiversiteit in Europa. In dit verband is de afspraak gemaakt dat de lidstaten van de Europese

Unie alle maatregelen nemen die nodig zijn om een 'gunstige staat van instandhouding' van soorten en habitattypen van communautair belang te realiseren. Voor Nederland betreft dit 51 habitattypen, 36 soorten en 95 vogelsoorten. Bij de vormgeving en keuze van de maatregelen wordt rekening gehouden met de vereisten op economisch, sociaal en cultureel gebied, alsmede met regionale en lokale bijzonderheden. De gemeente Elburg maakt ook voor een deel uit van dit netwerk door de ligging van delen van de Veluwerandmeren en de Veluwe binnen haar gemeentegrenzen.

Voor deze gebieden geldt een gebiedsbescherming. De bescherming van de natuurwaarden heeft gevolgen voor het gebruik in en rondom de gebieden. Activiteiten, plannen en projecten moeten vooraf worden getoetst op hun effecten op de natuur. De bescherming van de gebieden is opgenomen in de Natuurbeschermingswet.

#### ***vierde nota waterhuishouding***

De vierde nota Waterhuishouding (Min. VROM en LNV, 1997) beschrijft het landelijke integrale waterbeheer. Hoofddoelstelling is het ontwikkelen en in stand houden van een gezond waterhuishoudkundig systeem dat een meervoudig duurzaam gebruik garandeert. De belangrijkste beleidsdoelen zijn weergegeven door middel van streefbeeld per type waterhuishoudkundig systeem en vinden hun verdere uitwerking in de provinciale waterhuishoudingsplannen.

Belangrijke doelen zijn in dit verband:

- bij elk ingrijpen in het watersysteem rekening houden met meerdere belangen en met het functioneren van het systeem;
- invullen van de ecologische (hoofd)structuur, ondermeer door de aanleg van milieuvriendelijke oevers, de aanleg van passages en het opheffen van barrières voor dieren;
- gebiedsgericht aanpakken van eutrofiëring en verdroging;
- zonering van gebruiksvormen.

#### ***waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw***

In Nederland verscheen in het najaar van 2000 het rapport "Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw", een advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (Commissie WB21). Deze door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat en de Unie van Waterschappen ingestelde commissie doet aanbevelingen over hoe in de komende eeuw met water moet worden omgegaan. De Commissie WB21 stelt dat de 21<sup>e</sup> eeuw om een andere aanpak van het waterbeleid vraagt dan de 20<sup>e</sup> eeuw.

Er moet minder accent op het technische beheer komen te liggen. Het water moet niet langer als vijand, maar veel meer als bondgenoot worden gezien. Het waterbeheer dient te worden gebaseerd op:

- stroomgebiedsbenadering;
- ruimte geven aan water;
- vasthouden en tijdelijk bergen van water, alvorens af te voeren;
- kansen benutten voor meervoudig ruimtegebruik;
- geen afwenteling van problemen in het watersysteem zelf, noch van bestuurlijke verantwoordelijkheden of kosten;
- te ontwikkelen normenstelsel per stroomgebied.

Bij grootschalige en/of ingrijpende locatiebesluiten dienen de kwantitatieve en kwalitatieve gevolgen voor het watersysteem te worden onderzocht aan de hand van een zogenaamde watertoets. Zonodig moeten compensatiemaatregelen worden getroffen. Het huidige regime van schadevergoeding door de Rijksoverheid moet worden vervangen door een verzekeringsstelsel voor schade door regenval en, eventueel, overstroming van boezems. Het ministerie van Verkeer en Waterstaat en de provincie dienen op respectievelijk nationaal en regionaal niveau een sterkere regierol te vervullen.

Naar verwachting zal de door de Commissie WB 21 voorgestane aanpak belangrijke voordelen opleveren, zoals een toegenomen veiligheid van mens en dier en een betere bescherming van materiële goederen. Een snelle implementatie van de maatregelen voorkomt bovendien dat op termijn duurdere oplossingen voor de steeds nijpendere problemen moeten worden gezocht.

Ruimte voor water heeft tevens een positieve invloed op de natuurontwikkeling, de landbouw en de ruimtelijke kwaliteit in zowel stedelijk als landelijk gebied.

#### ***nationaal milieubeleidsplannen (3 en 4)***

In het Nationaal Milieubeleidsplan 3 worden doelstellingen ten aanzien van milieukwaliteit geformuleerd. Het beleid is gericht op de instandhouding, het herstel of de ontwikkeling van functies en eigenschappen van bepaalde gebieden. Integraal waterbeheer wordt steeds belangrijker bij de inrichting van gebieden.

Door de watersysteembenadering worden de verschillende functies (landbouw, natuur en stedelijk gebied) aan elkaar gekoppeld. De waterschappen zijn in algemene zin verantwoordelijk voor het oplossen van lokale en regionale milieuproblemen die te maken hebben met integraal waterbeheer. De gemeente staat als overheid het dichtst bij de burger en heeft daarom een speciale verantwoordelijkheid om de burger bij het milieubeleid te betrekken.

NMP 3 blijft ook na het uitkomen van NMP 4 (juni 2001) onverkort van kracht. NMP 4 heeft echter een andere opzet waarbij de beleidshorizon in het jaar 2030 is gelegd, dertig jaar vooruit. Centraal staat daarbij "een gezond en veilig leven in een aantrekkelijke leefomgeving en temidden van een vitale natuur zonder de mondiale biodiversiteit aan te tasten en hulpbronnen uit te putten".

## PROVINCIAAL BELEID

### *Streekplan Gelderland 2005*

#### algemeen deel

##### *algemeen*

Het streekplan Gelderland 2005 geeft de provinciale ruimtelijke beleidskaders aan voor de periode 2005 – 2015. Het streekplan is er op gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan.

De provincie hanteert voor de planperiode 2005-2015 de volgende algemene doelstelling:

*“De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.”*

Als uitwerking van deze hoofddoelstelling hanteert de provincie de volgende doelen die (ook) voor het landelijk gebied van toepassing zijn:

- bevorderen duurzame toeristisch-recreatieve sector in Gelderland met bovengemiddelde groei;
- vitaliteit landelijk gebied en leefbaarheid versterken;
- waardevolle landschappen verbeteren en EHS realiseren;
- watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op veranderende wateraan- en -afvoer en de benodigde waterkwaliteit;
- gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen;
- met ruimtelijk beleid bijdragen aan verbetering bereikbaarheid van en in de provincie;
- bijdragen aan een evenwichtige regionale gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling door de cultuurhistorische identiteit en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning.

##### *trends en ontwikkelingen*

In het streekplan wordt gesignaleerd dat de vitaliteit en kwaliteit van het landelijk gebied onder druk staat. De primaire productie van land- en tuinbouw heeft een steeds kleiner aandeel in de regionale economie. De landbouw kan haar historische rol als drager en beheerder van de kwaliteiten van groene ruimte steeds minder vervullen. Ook de kwaliteit van de natuur staat onder druk, mede als gevolg van versnippering van ecologische verbanden, en de milieukwaliteit van bodem en water. De vitaliteit van in het landelijk gebied staat ook onder druk door ‘ontgroening’. In combinatie met schaalvergrotingstendenzen in voorzieningen tast dit de leefbaarheid aan. De betekenis van de vrijetijdseconomie neemt toe.

Voor een samenhangende impuls in het functioneren van het landelijk gebied wordt in de komende jaren het Reconstructieplan Veluwe uitgevoerd. De ecologische hoofdstructuur

wordt gerealiseerd en tevens wordt ingezet op verbetering van de noodzakelijke milieu- en waterkwaliteit voor de beoogde natuurdoelen.

Ook geeft het streekplan aan dat er behoefte is aan nieuwe economische dragers.

#### *de Noord-Veluwe*

De Noord-Veluwe beslaat een groot deel van de Veluwe en de overgang van Veluwe via oude cultuurlandschappen en open lage gronden naar de Randmeren en via de landgoederenzones en uiterwaardenlandschappen naar de IJssel. Het gebied heeft een sterk recreatief-toeristisch potentieel.

Sociaal-economisch zijn onderscheidend de dorpen op de Veluwe, de buurtschappen en landgoederen in overgangszones en het meer stedelijke Harderwijk. De traditioneel sturende rol van de landbouw en de van oudsher op rust gerichte verblijfsrecreatie staan, als wezenlijke economische dragers van het gebied, onder druk. Ontwikkelingsruimte voor verbetering van de leefbaarheid wordt in het gebied als beperkt ervaren. voor andere gemeente andere gebiedsomschrijving uit streekplan halen

#### *Uitgangspunten ruimtelijk beleid*

De provincie hanteert voor het ruimtelijk beleid in dit Streekplan de volgende uitgangspunten:

- regionale inzet waarbij gezocht wordt naar meer efficiëntie en effectiviteit in de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Ontwikkelingsgerichtheid en afstemming op regionale schaal staan hierbij centraal;
- regiospecifiek beleid;
- globaal generiek beleidskader → subsidiariteitsbeginsel, waardoor een ruim beleidskader ontstaat om zelf vorm te geven aan ruimtelijke ontwikkeling;
- duidelijke provinciale hoofdstructuur daar waar de provinciale ruimtelijke belangen in het geding zijn.

Het provinciaal ruimtelijk beleid spitst zich toe op het groenblauwe raamwerk en het rode raamwerk. In het groenblauwe raamwerk ligt het beleidsaccent op het beschermen en versterken van aanwezige kwetsbare waarden en belangen. In het rode raamwerk ligt het accent op ontwikkelen van beleid in de sfeer van stedelijke functies en intensieve land- en tuinbouw teelten. Daarnaast zijn multifunctionele gebieden te onderscheiden. Hier is het ruimtelijk beleid globaal en beperkt en richt zich op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit heeft betrekking op gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. De onderlinge samenhang en afstemming is bepalend voor het bewerkstelligen van de ruimtelijke kwaliteit.

Het gemeentelijk grondgebied van Elburg bestaat deels uit van het groenblauwe raamwerk. Daarnaast zijn er binnen de gemeente multifunctionele gebieden aanwezig. Het rode raamwerk komt niet voor.

#### *het groenblauwe raamwerk*

Het deel van de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur dat betrekking heeft op functies en kwaliteiten die afhankelijk zijn van een lage ruimtelijke dynamiek is aangemerkt als het groenblauwe raamwerk. Deze gebieden zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimtegebruik. Deze gebieden zijn de ecologische hoofdstructuur en waardevolle open gebieden, en de gebieden waar meer ruimte voor water moet worden gecreëerd. Het provinciaal beleid is gericht op het vrijwaren van deze gebieden van intensieve gebruiksvormen.

Hierbij horen de volgende doelen:

- bescherming van ecologische kerngebieden en waardevolle opengebieden;
- realisering van ecologische verbindingszones, die de ecologische kerngebieden verbinden;
- afbakening en bescherming van regionale waterbergingsgebieden;
- maatregelen in het kader van Ruimte voor de Rivier.

#### *multifunctioneel gebied*

Het multifunctioneel gebied omvat onder andere de waardevolle landschappen en het multifunctioneel gebied. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete sturing gericht. Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten, ondermeer gericht op de grondgebonden landbouw en nieuwe economische dragers. De landbouw is en blijft een belangrijke economische drager voor een vitaal platteland. De provincie wil echter ook werkgelegenheid buiten de landbouw bieden in en bij bestaande kernen en in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen.

Hierbij horen de volgende doelen:

- uitvoering Reconstructieplannen
- accommoderen nieuwe economische dragers;
- accommoderen behoefte centrumdorps en landelijk wonen en werken;
- inspelen op regionale structuurkenmerken;
- gebiedsspecifieke strategie in waardevolle landschappen.

### **deelonderwerpen**

#### *landelijk wonen*

Er is een behoefte aan landelijk wonen. Bij het accommoderen van deze behoefte wordt primair uitgegaan van functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied. Of bij een regionale behoefte in het multifunctioneel gebied. In zoekzones voor landschappelijke versterking kunnen een aantal woningen worden toegevoegd in lage dichtheden wat passend is in de landschapsstructuur en bijdraagt aan landschappelijke versterking. Hier moet wel een gebiedsplan aan ten grondslag liggen.

#### *niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied*

Bij het vestigen van niet-agrarische bedrijvigheid gaat de voorkeur uit naar hergebruik van vrijkomende/ vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. In het groenblauwe raamwerk zijn nieuwe bouwlocaties voor niet-agrarische bedrijven niet mogelijk als er geen relatie is met de gebiedsfuncties. In multifunctioneel gebied (en de waardevolle landschappen) zijn gebiedsfuncties medebepalend voor vestigingsmogelijkheden op nieuwe bouwlocaties.

Uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven mag met max 20% van het bebouwd oppervlak per planperiode tot max 375 m<sup>2</sup>. Gemeenten kunnen gezamenlijk beleid formuleren voor functieverandering van VAB's.

#### *Functieverandering van gebouwen in het buitengebied*

Vanwege ontwikkelingen in sectoren als land- en tuinbouw, zorg en defensie, verliezen in de komende periode veel (agrarische) gebouwen en bouwpercelen in het buitengebied hun huidige functie, of hebben die functie al verloren. Ook zijn er agrariërs die hun agra-



rische gebouwen deels willen gebruiken voor niet-agrarische activiteiten. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze (her)gebruikt worden.

Doelen van het provinciaal ruimtelijk beleid voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied zijn:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen;
- behoefte aan landelijk wonen en in 2<sup>e</sup> instantie werken accommoderen in vrijgekomen bebouwing wat een impuls voor de leefbaarheid en vitaliteit is;
- niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden zijn aan de kwaliteiten en functies van het landelijk gebied ruimte bieden;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door hergebruik van vrijgekomen bebouwing en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende gebouwen te slopen.

Functieverandering moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Wel dringt de provincie aan op een vorm van verevening. De initiatiefnemer voor functieverandering moet bijdragen aan een verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies. Dit moet wel gerelateerd zijn aan de locatie waar de functieverandering aan de orde is. Bijvoorbeeld door een exploitatieovereenkomst het volgende regelen: sloop bebouwing, verkleinen bouwvlak, herbestemming, maatregelen t.b.v. bereikbaarheid/ toegankelijkheid buitengebied, maatregelen t.b.v. waterhuishouding en uitvoeringsmaatregelen. Vereveningsbijdragen mogen in natura of in financiële zin. Dit alles zal dan terug moeten komen in het regionale beleid.

Algemene voorwaarden bij functieveranderingen:

- alleen op fysiek bestaande, legaal vrijgekomen gebouwen in het buitengebied;
- bestemmingsplanwijziging voor het hele perceel en verkleining van het bouwvlak;
- agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet gehinderd worden;
- er mogen geen knelpunten in de verkeersafwikkeling bij komen;
- via een beeldkwaliteitsplan wordt de verschijningsvorm afgestemd op de omgeving;
- overtollige bebouwing slopen m.u.v. monumentale en karakteristieke panden;
- bij de beëindiging of verplaatsing van glastuinbouwbedrijven mag 100% van de bedrijfsgebouwen van functie veranderen naar wonen of werken. Onder bedrijfsgebouwen wordt bij glastuinbouwbedrijven die gebouwen die niet voor de primaire teelt bedoeld zijn, maar ondersteunend daaraan; let op bij andere gemeenten, er zijn uitzonderingsgebieden
- voor intensieve veehouderijen in het groenblauwe raamwerk en in de extensive-ringsgebieden kan worden afgeweken van de algemene voorwaarden.

Verandering naar wonen:

- meerdere wooneenheden mag, als het maar in 1 gebouw of hoogstens in 2 gebouwen is;
- reductie van 50% of meer van de bebouwing per bestemmingswijziging (als eis opnemen in de wijzigingsbevoegdheden);
- als hergebruik niet mogelijk is, alles slopen en vervangende nieuwbouw plegen in de vorm van meerdere wooneenheden in 1 gebouw met een omvang van max 50% van de gesloopte bebouwing;
- Ruimte voor Ruimte: bij complete bedrijfsbeëindiging kan vervangende nieuwbouw plaatsvinden zonder toepassing van verevening;

Kan ook in het groenblauwe raamwerk.

Verandering naar werken/ woon-werkcombinaties:

- ook niet agrarische werkfuncties ondersteunen vitaliteit van het landelijk gebied, daarom wordt dit ook mogelijk gemaakt;
- max 500 m<sup>2</sup> vloeroppervlak per locatie, de rest moet gesloopt worden;
- geen detailhandel;
- geen buitenopslag;
- geen aanzienlijke verkeersaanpakking;
- geen vervangende nieuwbouw;
- gebiedsgebonden functies;

Voor agrarische bedrijven regelen in bestemmingsplan dat max 25% van het bebouwd oppervlak tot max 350 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen gebruikt mogen worden voor niet-agrarische nevenfunctie. Een nevenfunctie is qua oppervlak en inkomen ondergeschikt aan de hoofdfunctie.

Geen verevening bij bedrijfsmatige nevenfuncties op agrarische bedrijven, geen aanzienlijke verkeersaanpakkende werking, geen detailhandel anders dan verkoop van lokaal geproduceerde agrarische producten, geen buitenopslag.

#### *water*

Voor het vasthouden van water zullen waterlopen aangepast moeten worden, gericht op verruiming van de bergingscapaciteit van het watersysteem. Binnen de gemeente Elburg bevinden zich enkele watergangen die in de streekplanuitwerking Waterberging opgenomen zijn als "te verruimen watergangen". Gemeenten zorgen dat het vasthouden van water in plassen, het verruimen van watergangen en het vasthouden van water in haartvaten binnen het bestemmingsplan passen en dat na realisering hiervan het gebruik als zodanig wordt beschermd. Door het gebruik van doeleindenomschrijvingen binnen de bestemmingen, die zijn toegesneden op de noodzaak van het realiseren van waterberging, aangevuld met flexibiliteitsbepalingen in het bestemmingsplan, houden de waterbeheerders voldoende mogelijkheden bij de concrete uitwerking van de waterberging.

#### *cultuurhistorie*

Gelderland kent een rijke, regionaal verschillende, schakering aan cultuurhistorische verschijnselen. Een homogene cultuurhistorische identiteit van Gelderland bestaat niet, er zijn juist vele regionaal verschillende identiteiten. Herkenbare cultuurhistorische kwaliteiten zijn van groot belang voor de kwaliteit van de woonomgeving en recreatie en toerisme. Het hoofduitgangspunt voor cultuurhistorie is 'behoud door ontwikkeling'.

#### *natuur*

De natuur in Gelderland is zeer divers van karakter. Bescherming en kwaliteitsverbetering is niet alleen ecologisch van belang, maar ook voor recreatie en toerisme en als vestigingsfactor voor wonen en bedrijvigheid.

De ecologische hoofdstructuur (EHS) in Gelderland (een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen) is in aanleg. Een groot deel van het grondgebied van Elbrug behoort tot de EHS. De door het rijk op grond van Europese regelgeving aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden behoren tot de EHS.

Binnen de EHS geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied signifi-

cant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

#### *landgoederen*

Ter bevordering van de landschappelijke en ecologische kwaliteit, de toegankelijkheid en de aantrekkelijkheid voor recreanten, wordt in Gelderland de mogelijkheid geboden om nieuwe landgoederen aan te leggen. Een nieuw landgoed is een openbaar toegankelijk bos- en/of natuurcomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure met maximaal drie wooneenheden en een minimale omvang van het nieuwe bos of natuurgebied van 5 ha. Nieuwe landgoederen kunnen worden gesticht in delen van het groenblauwe raamwerk (EHS-verweving, EHS-verbindingzones) en in het multifunctioneel gebied.

#### *land- en tuinbouw*

De Gelderse land- en tuinbouw is en blijft een sector waarin ingrijpende veranderingen plaatsvinden. Zuivere agrarische bedrijven die worden voortgezet hebben behoefte aan groei wat betreft oppervlakte, gebouwen en productie. Daarnaast is op veel bedrijven sprake van verbreding van functies en zijn er veel bedrijven die worden beëindigd. Dit zal leiden tot een forse toename van het aantal vrijkomende agrarische gebouwen. Uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid is dat de bedrijfsontwikkeling in de landbouw wordt gefaciliteerd onder voorwaarden van economische en ecologische duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

De grondgebonden landbouw speelt een belangrijke rol als beheerder van het landelijk gebied. De sector staat onder druk en de algemene tendens is dat er veel bedrijven stoppen en een relatief gering aantal overblijft. Zij krijgen ruimte om hun agrarische activiteiten uit te breiden. Nieuwvestiging van volwaardige grondgebonden melkveebedrijven en akkerbouwbedrijven is toegestaan, behalve in het groenblauwe raamwerk en in de weidevogel- en ganzengebieden van provinciaal belang.

In reconstructieplannen zijn zones aangegeven waarmee de mogelijkheden voor nieuwvestiging, hervestiging en uitbreiding van intensieve veehouderijbedrijven worden bepaald. Buiten de reconstructiegebieden is nieuwvestiging niet toegestaan. Het grondgebied van Elburg is gedeeltelijk extensiveringsgebied (geen nieuwvestiging, hervestiging en omschakeling naar intensieve veehouderij en in principe geen uitbreiding van bebouwing voor intensieve veehouderij) en gedeeltelijk verwevingsgebied (geen nieuwvestiging van intensieve veehouderij, hervestiging van intensieve veehouderij is mogelijk mits er op het bouwblok al intensieve veehouderij aanwezig is, uitbreiding van intensieve veehouderij tot maximaal 1 ha, omschakeling van volledig grondgebonden bedrijven naar intensieve veehouderij is toegestaan, onder voorwaarde is uitbreiding tot meer dan 1 ha mogelijk).

#### *stilte*

In grote delen van Elburg geldt het ruimtelijk beleid voor stilte. De behoefte aan rust en stilte bij mensen neemt toe, terwijl er sprake is van toenemende geluidsverstoring. Ook voor de dierenwereld is stilte van groot belang. Bij ruimtelijke initiatieven in gebieden met ruimtelijk beleid voor stilte zal de provincie deze voor wat betreft het aspect stilte beoordelen volgens de regel dat het geluidsniveau niet mag toenemen en bij voorkeur af dient te nemen. Gebiedseigen activiteiten, zoals normale agrarische bedrijfsvoering, ondervinden hiervan geen belemmering.

### *landschap*

Gelderland omvat een grote variatie aan landschappen met een rijke cultuurhistorie. Toenemende verstedelijking kan afbreuk doen aan de visueel-ruimtelijke kenmerken en landschapsstructuren die veelal de basis vormen voor regionale identiteit. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen worden afgestemd op aanwezige landschapskenmerken, maar er ook toe bijdragen dat de landschappelijke samenhang verbetert. De provincie benadert het landschap met een ontwikkelingsgerichte strategie. Dat wil zeggen dat de ontwikkeling van gebruiksfuncties moet bijdragen aan verbetering van de landschappelijke samenhang.

Grote delen van het grondgebied van Elburg zijn aangeduid als waardevol landschap. Het ruimtelijk beleid hiervoor is: behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Het openlandschap dat grenst aan het Veluwemeer is aangeduid als waardevol open landschap. Het beleid in dit gebied richt zich op het behoud van de openheid van karakteristieke open landschapseenheden. Ruimtelijke ingrepen die de openheid aantasten, zoals nieuwe bouwlocaties, zijn in dit gebied niet toegestaan. Uitbreiding van agrarische bebouwing binnen of aansluitend op het bestaande bouwperceel is wel mogelijk. Een beeldkwaliteitsplan is bij omvangrijke uitbreiding vereist.

### *recreatie en toerisme*

De groeiende behoefte naar de beleving van natuur en landschap, rust, stilte en het buitenleven in het algemeen heeft geleid tot nieuwe toeristische concepten als natuurtoerisme, cultuurtoerisme en plattelandstoerisme. Deze vormen van recreatie en toerisme kunnen een waardevolle bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het landelijk gebied en kunnen ook een nieuwe functie vormen voor vrijgekomen agrarische bedrijven. De provincie wil dan ook de extensieve vormen van recreatie en toerisme stimuleren. Voorwaarde blijft dat de extensieve vormen van recreatie te verenigen moeten zijn met natuur- en landschapsdoelstellingen.

Binnen het groenblauwe raamwerk en de concentratiegebieden voor intensieve teelten is nieuwvestiging en uitbreiding van intensieve recreatieve en toeristische voorzieningen uitgesloten. In multifunctioneel gebied blijft uitbreiding en nieuwvestiging mogelijk. Terreinen met recreatiewoningen en/of stacaravans dienen gezien hun aard en functie een aan de omgeving aangepast karakter te hebben. Uitbreiding of nieuwvestiging van een dergelijk terrein mag alleen indien er sprake is van een bedrijfsmatig geëxploiteerd terrein, vastgelegd in het bestemmingsplan.

### ***nota Belvoir***

De Nota Belvoir bevat het nieuwe cultuurhistorische beleid van de provincie Gelderland. De provincie wil cultuurhistorische waarden actief betrekken bij de ruimtelijke inrichting en een actieve rol spelen bij de duurzame instandhouding daarvan. Het is een ontwikkelingsgericht beleid waarbij de cultuurhistorie als kernkwaliteit een volwaardige rol vertolkt bij de duurzame inrichting en –ontwikkeling van de leefomgeving.

Een krachtig cultuurhistorisch beleid dat erop gericht is de kwaliteit van de leefomgeving in de bestaande en toekomstige inrichting van Gelderland te behouden en verder te versterken door ontwikkeling is een onmisbaar onderdeel voor het Gelders omgevingsbeleid. Alleen op deze wijze wordt een kwalitatieve hoogstaande ruimtelijke inrichting mogelijk en blijft de culturele identiteit gewaarborgd.

In de Nota Belvoir wordt niet gekozen voor behoud of voor ontwikkeling van cultuurhistorische waarden, maar voor behoud in ontwikkeling. Elk gebied wordt beoordeeld op verschillende punten. Op basis van de hoogte van de totaalscore worden de gebieden

ingedeeld in Actie- (heeft op cultuurhistorisch terrein veel potentie en is zeer kansrijk voor de provincie als het gaat om het realiseren van de beleidsopgaven), Beheer- (heeft gematigde kansen en potentie voor de provincie gelet op de beleidsopgaven) of Control-gebieden (kansarme gebieden voor de strekking van het provinciaal beleid met betrekking tot de beleidsopgaven), structuren en/of objecten.

### ***Veluwe 2010***

Veluwe 2010 is een beleidsplan dat alle betrokkenen mobiliseert om de Veluwe gezamenlijk een kwaliteitsimpuls te geven. De samenwerkende partners zijn, naast de provincie Gelderland, onder andere zes rijksdepartementen, achttien gemeenten, terreinbeheerders, recreatieorganisaties, landbouwers, waterschappen en bedrijfsleven. Zij zijn verenigd in de Veluwecommissie en maken samen plannen voor de Veluwe.

Het beleidsplan Veluwe 2010 geeft de Veluwe economisch en ecologisch een kwaliteitsimpuls. Dit is nodig omdat de afstemming tussen wonen, werken en recreëren in het verleden niet altijd goed is verlopen. Veluwe 2010 draagt ertoe bij dat het unieke karakter van het gebied niet verloren gaat.

De partners werken hard om de plannen om te zetten in concrete projecten. Daardoor is de afgelopen jaren al veel tot stand gekomen. Onder meer de komst van Veluwetransferra, de sloop van militaire gebouwen, de aankoop van drie kampeertterreinen en de verwerving van Radio Kootwijk. Op sommige onderdelen hangt Veluwe 2010 nauw samen met het Reconstructieplan Veluwe.

Voor Veluwe 2010 zijn tien doelen opgesteld:

- Een duurzame evenwichtige ontwikkeling van ecologie en economie;
- Het CVN ontwikkelen tot een groot aaneengesloten natuur, cultuur en boslandschap met zo min mogelijk barrières voor mens en dier;
- Beschermen en versterken van biodiversiteit, rust, ruimte en een hoge kwaliteit milieu en water;
- Aanbieden van uitstekende, moderne recreatievoorzieningen;
- Passeerbaar maken van hoofdwegen en verminderen van verkeer op binnenwegen;
- Een versterkte samenhang realiseren tussen het CVN en de omgeving door de ontwikkeling van ecologische poorten naar de uiterwaarden, beekdalen en kwelgebieden;
- Grote delen van de Veluwe zo beheren dat houtproductie, natuur en belevingswaarde samengaan. Elders op de Veluwe is er ruimte voor grote spontane natuurboslandschappen;
- De landbouw vooral ontwikkelen op grondgebonden bedrijven, met kansen voor agrotoerisme, agrarisch natuurbeheer, biologische landbouw en Veluwse streekproducten;
- Een stevige bescherming van natuur, landschap en cultuurwaarden, zodat de Veluwe ook voor komende generaties een gebied is voor rust, verwondering en inspiratie;
- De kwaliteitsslag op de Veluwe realiseren vanuit een maximale samenwerking van alle partners op de Veluwe.

Het beleidsplan is vooral gericht op concrete uitvoeringsprojecten.

### *Reconstructieplan Veluwe*

De hoge veedichtheid in Nederland zorgt ook voor milieuproblemen. Natuur, landbouw, recreatie en toerisme, wonen en werken zitten elkaar steeds meer in de weg. De diverse ruimteclaims en ongewenste ontwikkelingen vormen een bedreiging voor de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de Veluwe op de langere termijn. De potenties voor recreatie en toerisme en wonen en werken in het landelijk gebied worden in het algemeen te weinig benut. Om gestapelde problematiek oplossen is op basis van de Reconstructiewet het Reconstructieplan Veluwe opgesteld.

Het doel van het Reconstructieplan Veluwe is het geven van kwaliteitsimpuls aan een duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de daarmee samenhangende leefbaarheid in het landelijk gebied. Dit gebeurt op een dusdanige manier dat de verscheidenheid en de eigen identiteit van de Veluwe behouden blijven. De kwaliteitsimpulsen richten zich op landschap, natuur en water, bos landbouw en tuinbouw, recreatie en toerisme en wonen en werken.

Om het gewenst toekomstbeeld in 2015 te bereiken zijn een aantal reconstructieopgaven geformuleerd. De belangrijkste zijn:

- behouden en versterken van landschappelijke en natuurlijke overgangen tussen de Veluwe en de randgebieden;
- realiseren van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS);
- realiseren gewenste water- en milieuomstandigheden;
- realiseren ruimte voor waterberging;
- veiligstellen en verduurzamen drinkwatervoorziening;
- structuurverbetering grondgebonden landbouw;
- ontwikkelingsmogelijkheden creëren voor de intensieve veehouderij;
- kwaliteitsverbetering recreatie en toerisme;
- omgaan met vrijkomende gebouwen in het landelijk gebied;
- sturen op beeldkwaliteit.

Om de milieukwaliteit te verbeteren wordt er naar gestreefd om het aantal bedrijven met intensieve veehouderij rond de meest waardevolle natuurgebieden te verminderen. Hiervoor is doorwerking naar het gemeentelijk planologisch beleid beoogd in de vorm van een zonering van een intensieve veehouderij en het beleid inzake krimpgebieden verblijfsrecreatie.

Voor wat betreft de intensieve veehouderij dient binnen de extensiveringsgebieden nieuwvestiging, hervestiging en uitbreiding te worden uitgesloten, alsmede omschakeling naar intensieve veehouderij uitgesloten te worden. In de verwevingsgebieden is het van belang dat onderscheid wordt gemaakt tussen intensieve veehouderij en overige agrarische bedrijven waarbij maximumoppervlakten voor de intensieve veehouderij worden opgenomen. In de gemeente Elburg is geen landbouwontwikkelingsgebied gelegen. De mogelijkheden binnen deze zone worden dan ook niet nader toegelicht.

Een deel van Elburg is aangewezen als krimpgebied ontwikkeling dag- en verblijfsrecreatie. Voor het krimpgebied geldt dat nieuwvestiging en uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatierreinen/-bedrijven niet mogelijk is.

## REGIONAAL BELEID

### *beleid Waterschap Veluwe*

Het werk van het waterschap bestaat uit het beschermen van het land tegen overstromingen en taken op het gebied van de hoeveelheid en de kwaliteit van het oppervlaktewater. Maatschappelijke ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat de manier waarop het waterschap invulling geven aan die taken is veranderd. Veel meer dan vroeger maakt het waterschap bij de uitvoering van zijn taken afwegingen in de verschillende belangen die op het spel staan. Naast de belangen van de boeren kijkt het waterschap ook naar de belangen van burgers, natuur, milieu en recreatie. De samenwerking met andere organisaties en overheden is dan ook sterk toegenomen en zal in de toekomst toe blijven nemen. Op deze manier kan het waterschap de taken zo goed mogelijk uitvoeren en waar mogelijk maatwerk leveren. Het beleid van het waterschap is onder ander opgenomen in stroomgebiedsvisies. Voor het grondgebied van Elburg zijn twee stroomgebiedsvisies van kracht.



#### *Stroomgebieduitwerkingsplannen*

- 1 *Stroomgebied Elburg-Oldebroek*
- 2 *Stroomgebied Harderwijk Nunspeet*

#### *Stroomgebied Elburg-Oldebroek*

Binnen het stroomgebied stromen neerslag, grond- en oppervlaktewater via gemaal De Wenden of de Puttenerbeek naar het Drontermeer. Grondwater en oppervlaktewater zijn in een stroomgebied onlosmakelijk met elkaar verbonden. Ingrepen in het grondwater hebben vaak effect op het oppervlaktewater en omgekeerd. Zo heeft bijvoorbeeld het natter maken van een deel van het gebied, om verdroging tegen te gaan, effect op andere delen in het gebied. Door het stroomgebied als geheel te bekijken, zijn problemen op te lossen zonder dat die maatregelen nieuwe problemen creëren. Het waterschap stemt peilbeheer, onderhoud en inrichting op elkaar af.

In het stroomgebied Elburg-Oldebroek heeft de landbouwfunctie het primaat. Het waterbeheer in de peilbesluitgebieden polders Oosterwolde en Oldebroek en in het stroomgebied van Puttener- en Eekterbeek is dan ook primair afgestemd op de agrarische functie, in sommige delen van het gebied al dan niet gecombineerd met de weidevogelfunctie. Met name in de grotere polderwateren betreft een groot aantal maatregelen verbreding en een robuuste inrichting, gericht op de verschillende functies en de stapeling van waterdoelen: verminderen wateroverlast voor de landbouw, goede waterkwaliteit en ecologie en een goede onderhoudssituatie.

### *Stroomgebied Harderwijk-Nunspeet*

De afwatering in dit overwegend sterk hellende stroomgebied vindt op natuurlijke wijze plaats. Het stroomgebied van de Hierdense Beek vormt door een kleilaag in de ondergrond een afzonderlijke hydrologische eenheid. Regen, oppervlakte water en grondwater zijn in een stroomgebied onlosmakelijk met elkaar verbonden. Ingrepen in het grondwater hebben vaak effect op het oppervlakte water en omgekeerd. Zo heeft bijvoorbeeld het natter maken van een deel van het gebied, om verdroging tegen te gaan, effect op andere delen van het gebied. Of het verleggen van een lozing zorgt ter plekke voor een betere waterkwaliteit, maar kan elders een verslechtering betekenen. Door het stroomgebied als één geheel te bekijken, zijn knelpunten beter op te lossen. Door peilbeheer, onderhoud en inrichting onderling af te stemmen, werkt het waterschap bovendien efficiënt. Het bespaart tijd en geld.

Het stroomgebied Harderwijk-Nunspeet kent een grote verwevenheid van landbouw en natuur. Met name in en langs de Hierdense Beek, waarvan het stroomgebied diep insnijdt in het Veluwemassief, betreft een groot aantal maatregelen verbreding en een robuuste inrichting van de beek, gericht op de verschillende functies en de stapeling van waterdoelen: beekherstel, verminderen wateroverlast voor de landbouw, goede waterkwaliteit en ecologie, verdrogingbestrijding, Tussen Harderwijk en Elburg wateren door overwegend agrarisch gebied tientallen kleinere beken en sloten af richting Veluwemeer. Maatregelen in dit gebied zijn in hoofdzaak gericht op de landbouwfunctie en/of op de aanwezige natuurfunctie. In de stedelijke gebieden van met name Nunspeet en Elburg zijn de nodige maatregelen voorzien, bijvoorbeeld baggeren, om in 2015 het watersysteem kwantitatief en kwalitatief op orde te hebben. In het verzorgingsgebied van de rwzi Elburg wordt samen met de gemeenten een optimalisatiestudie van het afvalwatersysteem uitgevoerd; de hieruit voortvloeiende maatregelen worden uitgevoerd.

### ***Streekplanuitwerking Functieverandering***

Voor de Regio Noord-Veluwe is het van groot belang dat de kwaliteit van het buitengebied behouden blijft en waar mogelijk verder ontwikkeld wordt. Voor de leefbaarheid van het gebied wordt het van belang bevonden dat het buitengebied hoofdzakelijk agrarisch blijft. Vanuit de regio zijn functieverandering van vrijkomende (bedrijfs)gebouwen, nevenactiviteiten en niet-agrarische bedrijvigheid de belangrijkste beleidsuitgangspunten. Om te voorkomen dat het buitengebied verrommelt en de leefbaarheid van het landelijk gebied achteruit zal gaan, bestaan er mogelijkheden voor hergebruik van vrijgekomen bebouwing via functieverandering (naar bijvoorbeeld wonen of werken) of het opstarten van nevenactiviteiten. Daarnaast zijn niet-agrarische bedrijven van belang voor de leefbaarheid. In de regio gelden er per (deel)gebied andere mogelijkheden met betrekking tot deze beleidsuitgangspunten, vanwege het verschillende ruimtelijke en sociale karakter van de gebieden. Het regionaal beleid betreft een nadere uitwerking van het eerder beschreven provinciaal beleid.



## GEMEENTELIJK BELEID

*voorstel nieuw kampeerbeleid, november 2007*

Mede gelet op het afschaffen van de Wet op de Openlucht Recreatie (WOR) heeft de gemeente Elburg een nieuw kampeerbeleid opgesteld. De kern van dit beleid is hieronder weergegeven.

De gemeente staat in groot deel van de gemeente kleinschalig kamperen toe bij agrarische (aanverwante) bedrijven zodat de agrarische sector de mogelijkheid voor extra inkomen en worden en het gebied goed ontsloten wordt voor de verblijfsrecreant. Mits kleinschalig van omvang en onder voorwaarden worden die gebieden ook niet onevenredig belast, waardoor geen schade aan het gebied en de omgeving behoeft op te treden. In de Nota Toerisme en Recreatie is aangegeven dat het aanbod in de toeristische verblijfsrecreatie te weinig gedifferentieerd is, en dat de mogelijkheden uitgebreid zouden moeten worden. Het aantal kampeermiddelen bedraagt 15 per terrein. Plaatsing van vaste kampeermiddelen zoals stacaravans niet toestaan.

# INHOUD

## REGELS

<b>1</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b>	<b>1</b>
ARTIKEL 1	BEGRIPPEN	1
ARTIKEL 2	WIJZE VAN METEN	7
<b>2</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>9</b>
ARTIKEL 3	AGRARISCH	9
ARTIKEL 4	AGRARISCH MET WAARDEN	16
ARTIKEL 5	BEDRIJF	23
ARTIKEL 6	DETAILHANDEL	24
ARTIKEL 7	GROEN – LANDSCHAPPELIJKE BEPLANTING	25
ARTIKEL 8	HORECA	26
ARTIKEL 9	LANDGOED	26
ARTIKEL 10	MAATSCHAPPELIJK	30
ARTIKEL 11	MAATSCHAPPELIJK – DEFENSIE	31
ARTIKEL 12	NATUUR	32
ARTIKEL 13	NATUUR – DEFENSIE	33
ARTIKEL 14	RECREATIE	34
ARTIKEL 15	RECREATIE - KERKENPAD	35
ARTIKEL 16	RECREATIE – RECREATIEWONING	36
ARTIKEL 17	RECREATIE – VERBLIJF	36
ARTIKEL 18	VERKEER	38
ARTIKEL 19	VERKEER – SPOORWEG	39
ARTIKEL 20	WATER	39
ARTIKEL 21	WONEN	40
ARTIKEL 22	WONEN – AGRARISCH	42
ARTIKEL 23	WONEN – KLEINE WONING	44
ARTIKEL 24	LEIDING – GAS	45
ARTIKEL 25	LEIDING – LEIDINGSTROOK	46
ARTIKEL 26	LEIDING – RIOOL	47
ARTIKEL 27	WAARDE – ARCHEOLOGIE	48
ARTIKEL 28	WAARDE – ARCHEOLOGISCHE VERWACHTING	50
ARTIKEL 29	WAARDE – EHS	51
ARTIKEL 30	WAARDE – EHS VERWEVING	52
ARTIKEL 31	WATERSTAAT – WATERKERING	52
<b>3</b>	<b>ALGEMENE REGELS</b>	<b>54</b>
ARTIKEL 32	ANTI-DUBBELTELREGEL	54
ARTIKEL 33	ALGEMENE BOUWREGELS	54
ARTIKEL 34	ALGEMENE GEBRUIKSREGELS	54
ARTIKEL 35	ALGEMENE AANDUIDINGSREGELS	54
ARTIKEL 36	ALGEMENE ONTHEFFINGSREGELS	57
ARTIKEL 37	ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS	57
ARTIKEL 38	ALGEMENE PROCEDUREREGELS	58

<b>4</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGEL</b>	<b>59</b>
ARTIKEL 39	OVERGANGSRECHT	59
ARTIKEL 40	SLOTREGEL	60

## **BIJLAGEN**

- *bijlage 1 bedrijven*
- *bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten*
- *bijlage 3 ontwikkelingsmogelijkheden binnen bestemming Recreatie - Verblijf*
- *bijlage 4 adressen persoonsgebonden overgangsrecht recreatiewoningen*

## **VERBEELDING**

Verbeelding met legenda

# 1 INLEIDENDE REGELS

## artikel 1 BEGRIPPEN

In deze regels wordt verstaan onder:

***plan***

het bestemmingsplan Buitengebied Elburg 2009 van de gemeente Elburg;

***bestemmingsplan***

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL IM-RO.02030.0028 met bijbehorende regels en bijlagen;

***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;

***aanduidingsgrens***

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

***aan huis verbonden beroep***

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerp-technisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

***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;

***agrarisch hulpbedrijf***

een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf;

***ander-werk***

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

***archeologische verwachting***

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;

***archeologische waarde***

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

***bebouwing***

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

**bedrijfsgebouw**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

**bedrijfsmatige exploitatie**

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer c.q. exploitatie, dat in de regels aangegeven recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt;

**bedrijfsvloeroppervlak**

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

**bedrijfswoning**

een complex van ruimten in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor de huisvesting van één of meer huishouden(s), welk huishouden gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is en waarbij de meerdere huishoudens gemeenschappelijk gebruik dienen te maken van een of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van de woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

**beperkt kwetsbaar object**

- a verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- b kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder c, vallen;
- c sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
- d objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- e objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

**beperkte agrarische bedrijfsvoering**

bedrijfsvoering gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren met een omvang tussen de 5 en 40 Nge;

**bestaand**

- a bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

**bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

***bestemmingsvlak***

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

***bijgebouw***

een (vrijstaand, aangebouwd of inpandig) gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouw- of bestemmingsvlak gelegen woning, zoals garages, hobbyruimten en bergingen;

***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;

***bouwgrens***

de grens van een bouwvlak;

***bouwperceel***

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

***bouwperceelgrens***

de grens van een bouwperceel;

***bouwvlak***

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

***bouwwerk***

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

***cultuurhistorische waarden***

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

***detailhandel***

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

***dienstverlening***

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek;

***ecologische waarden***

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de onderlinge betrekkingen tussen dieren en planten en de omgeving waarin zij leven;

***extensieve dagrecreatie***

recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte;

***gebouw***

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

***gebruiken***

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

***geluidsgevoelige gebouwen***

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

***geluidszoneringsplichtige inrichting***

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

***grondgebonden agrarisch bedrijf***

een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel;

***hervestiging van een intensieve veehouderij***

het verplaatsen van een intensieve veehouderij naar een bestaand agrarisch bouwvlak, waarbij de verplaatsing gepaard gaat met omschakeling naar de intensieve veehouderij op dat bouwvlak;

***hogere grenswaarde***

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

***hoofdgebouw***

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

***horeca***

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

***intensieve veehouderij***

een agrarisch bedrijf of dat deel van een agrarisch bedrijf waar tenminste 250 m<sup>2</sup> aan bedrijfsvloeroppervlak aanwezig is dat gebruikt wordt als veehouderij volgens de Wet milieubeheer, waar geen melkrundvee, schapen, paarden of dieren biologisch worden gehouden (conform artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet) en waar geen dieren gehouden worden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;

***inwoning***

twee huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van een of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt, van waaruit de (verblijfs)ruimten bereikbaar moeten zijn en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn, met dien verstande dat het inwoongedeelte uit maximaal twee verblijfsruimten mag bestaan, geen trapopgang naar bovengelegen woonruimten mag hebben en niet mag zijn afgescheiden middels woningscheidende muren;

***kampeermiddel***

tenten, tentwagens, kampeerauto's of toer- en stacaravans dan wel andere onderkomens of andere voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

***kantoor***

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen/ het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

***kas***

een gebouw waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander licht doorlatend materiaal ten behoeve van het kweken van vruchten, bloemen en/of planten;

***kleinschalig kampeerterrein***

het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen, met dien verstande dat buiten de periode van 15 maart tot en met 31 oktober geen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn;

***kwetsbaar object***

- a woningen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbaar object, onder a;
- b gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
  - 1 ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
  - 2 scholen;
  - 3 gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
  - 1 kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> per object;
  - 2 complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;



- d kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

***landschappelijke waarden***

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare –al dan niet begroeide- deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

***landschapsplan***

een plan bij realisering van nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden waarin de ruimtelijke inpassing hiervan in de bestaande situatie wordt beschreven;

***lpg-doorzet***

de doorzet van lpg in m<sup>3</sup> per jaar;

***maatschappelijke voorzieningen***

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

***manege***

bedrijf waar paarden worden gehouden en rijlessen worden gegeven;

***natuurwaarden***

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge ecologische samenhang;

***Nge***

Nederlandse grootte-eenheden; zijnde een maat waarmee de economische productieomvang van agrarische activiteiten wordt weergegeven;

***niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering***

de agrarische bedrijfsvoering die niet geheel of hoofdzakelijk van de open grond als agrarisch productiemiddel afhankelijk is, maar waarvan de productie geheel of overwegend in gebouwen plaatsvindt, zoals varkens-, kalver- of pluimveefokkerij, eendenmestrij of -fokkerij en champignonkwekerij;

***normaal onderhoud, gebruik en beheer***

werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen; hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde;

***onderbouw***

het gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen;

***paardenbak***

een omheind terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of ander doorlatend materiaal ten behoeve van het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport;

***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: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

***permanente bewoning***

het bewonen van een ruimte als hoofdwoonverblijf;

***prostitutie***

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

***recreatiewoning***

een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

***seksinrichting***

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

***Staat van Bedrijfsactiviteiten***

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

***teeltondersteunende voorzieningen***

constructies bedoeld ter tijdelijke ondersteuning van open grondteelt, zoals kweektunnels, regenkappen, tunnel-, boog- en rolkassen;

***uitvoeren***

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

***voorgevel***

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;

***woning***

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

**artikel 2 WIJZE VAN METEN****2.1** Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

***de afstand tot de perceelsgrens***

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

***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;

***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;

***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;

***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 Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.
- 2.3 Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot een lijn op de kaart.
- 2.4 Daar waar twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding relatie met elkaar zijn verbonden, gelden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak.

## 2 BESTEMMINGSREGELS

### artikel 3 AGRARISCH

#### 3.1 *bestemmingsomschrijving*

3.1.1 De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
  - 1 bloembollenteelt- en sierteeltbedrijven niet zijn toegestaan;
  - 2 zelfstandige niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan, met uitzondering van intensieve veehouderijen tot maximaal 1 ha van het agrarisch bouwvlak;
- b maximaal één bedrijfswoning per bedrijf, dan wel het grotere bestaande aantal, waarbij inwoning is toegestaan in één van de aanwezige bedrijfswoningen;
- c verkoop van streekeigen producten met maximaal verkoopoppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
- d paardenbakken binnen het bouwvlak;
- e kleinschalige kampeerterreinen met bijbehorende (sanitaire) voorzieningen;
- f een natuurisbaan gedurende de winterperiode van elk kalenderjaar ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch – natuurisbaan;
- g modelvliegsport ter plaatse van de aanduiding modelvliegtuigbaan;
- h het behoud en de versterking van de aan de gronden eigen zijnde actuele en potentiële ecologische en/of landschappelijke waarden ter plaatse van de aanduiding water;
- i teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak;
- j extensieve dagrecreatie;
- k wegen en paden;
- l water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven en bestaande nutsvoorzieningen.

#### 3.2 *bouwregels*

3.2.1 Bedrijfsgebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b gezamenlijke oppervlakte van teeltondersteunende voorzieningen met minimale bouwhoogte van 1,20 m en kassen maximaal 300 m<sup>2</sup>;
- c goothoogte van
  - 1 bedrijfsgebouwen maximaal 6 m;
  - 2 bedrijfswoningen maximaal 6 m;
- d bouwhoogte van
  - 1 bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
  - 2 bedrijfswoningen maximaal 10 m;
- e inhoud van een bedrijfswoning maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- f afstand tot zijdelingse bouwperceelsgrens minimaal 5 m.

3.2.2 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- b goothoogte is maximaal 3 m;
- c bouwhoogte is maximaal 6 m.

- 3.2.3 Gebouwen ten behoeve van de natuurijsbaan voldoen aan de volgende kenmerken:
  - a gezamenlijke oppervlakte maximaal 75 m<sup>2</sup>;
  - b bouwhoogte maximaal 3 m.
- 3.2.4 Gebouwen ten behoeve van de modelvliegsport voldoen aan de volgende kenmerken:
  - a gezamenlijke oppervlakte maximaal 50 m<sup>2</sup>;
  - b bouwhoogte maximaal 3 m.
- 3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:
  - a voedersilo's en mestopslagplaatsen mogen niet buiten het bouwvlak worden gebouwd;
  - b bouwhoogte van voedersilo's maximaal 15 m;
  - c bouwhoogte mestopslagplaatsen maximaal 7,5 m;
  - d erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 m en voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 m;
  - e bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak maximaal 6 m;
  - f bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak maximaal 2 m.

### **3.3 ontheffing van de bouwregels**

- 3.3.1 overschrijding bouwgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a voor het overschrijden van de bouwgrenzen aan maximaal twee zijden, mits:

  - a de bouwgrens per zijde met maximaal 25 m wordt overschreden;
  - b de overschrijding noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
  - c de oppervlakte van het fictieve bouwvlak dat ontstaat niet groter wordt dan 2 ha;
  - d geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  - e geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 3.3.2 bouwen buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a ten behoeve van het oprichten van agrarische hulpgebouwen buiten het bouwvlak, mits:

  - a deze noodzakelijk zijn in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
  - b de gezamenlijke oppervlakte van de agrarische hulpgebouwen niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup> per bedrijf;
  - c de afstand tot de openbare weg minimaal 20 m bedraagt;
  - d de bouwhoogte maximaal 4,5 m bedraagt;
  - e er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.
- 3.3.3 teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a jo. artikel 7.10 Wro voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak uitsluitend gedurende de periode 1 april tot en met 31 augustus, mits:

  - a wordt aangetoond dat de teeltondersteunende noodzakelijk zijn voor de agrarische bedrijfsvoering;
  - b de voorzieningen aansluitend aan het bouwvlak worden gebouwd;

- c de gezamenlijke oppervlakte per bedrijf maximaal 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - d de bouwhoogte maximaal 1,20 m bedraagt;
  - e in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
  - f de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.
- 3.3.4 oppervlakte teeltondersteunende voorzieningen  
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b voor vergroting van de oppervlakte van teeltondersteunende voorzieningen met minimale bouwhoogte 1,20 m en kassen tot maximaal 1.000 m<sup>2</sup>, mits:
- a wordt aangetoond dat de vergroting noodzakelijk is voor een doelmatige uitvoering van de agrarische bedrijfsvoering;
  - b er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.
- 3.3.5 verhoging bouwhoogte voedersilo  
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.5 onder b voor het verhogen van de bouwhoogte van voedersilo's tot maximaal 25 m, mits deze verhoging noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf.
- 3.4 ontheffing van de gebruiksregels**
- 3.4.1 bloembollenteelt- en sierteeltbedrijven  
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 onder a sub 1 jo. artikel 7.10 Wro voor de vestiging van bloembollenteelt- en sierteeltbedrijven, mits wordt aangetoond dat de milieuhygiënische omstandigheden niet nadelig worden beïnvloed.
- 3.4.2 paardenbakken  
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 onder d jo. artikel 7.10 Wro voor het toestaan van paardenbakken, mits:
- a direct aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd;
  - b de oppervlakte maximaal 800 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - c het zicht op het vrije veld niet wordt aangetast.
- 3.4.3 nevenactiviteiten  
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 onder a jo. artikel 7.10 Wro voor het toestaan van bij het agrarische bedrijf behorende en daaraan ondergeschikte activiteiten, mits:
- a het milieuvriendelijk niet-agrarische bedrijvigheid betreft -waarbij kan worden gedacht aan zuivelverwerking, imkerij, ijsmakerij, riet- en vlechtwerk/dakdekker alsmede inpandige opslag van boten of caravans;
  - b maximaal 25% van de bestaande bebouwing wordt aangewend voor de nevenactiviteit, met een absoluut maximum van 500 m<sup>2</sup> met uitzondering van de inpandige opslag van caravans waarvoor een absoluut maximum van 1.000 m<sup>2</sup> geldt;
  - c voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
  - d er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
  - e de nieuwe nevenactiviteit niet tot verkeerskundige aanpassingen in de vorm van de aanleg van nieuwe wegen noodzaakt;
  - f er geen buitenopslag ten behoeve van de nevenactiviteit plaatsvindt;
  - g in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
  - h de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

#### 3.4.4 verruimde nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 onder a jo. artikel 7.10 Wro en in aanvulling op het bepaalde in artikel 3.4.3 voor het toestaan van 200 m<sup>2</sup> aan nieuwbouw ten behoeve van de bij het agrarische bedrijf behorende en daaraan ondergeschikte activiteiten en/of verruiming van de toegestane maximale maat met maximaal 20% als genoemd onder 3.4.3 onder b, mits er sprake is van een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op en rondom de locatie.

#### 3.4.5 tweede bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 onder b jo. artikel 7.10 Wro ten behoeve van het realiseren van een tweede bedrijfswoning, mits:

- a het een agrarisch bedrijf betreft gericht op het houden van dieren;
- b wordt aangetoond dat de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering met twee volwaardige arbeidskrachten;
- c op het bedrijf sprake is van een zodanige toezicht vereisende situatie dat het wonen van twee volwaardige arbeidskrachten ter plaatse van het bedrijf noodzakelijk is;
- d wordt aangetoond dat het gaat om een agrarisch bedrijf met een redelijk zicht op een duurzame voortzetting;
- e de tweede bedrijfswoning wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak;
- f de afstand van de tweede bedrijfswoning tot de eerste bedrijfswoning gerekend tussen de afzonderlijke (zij)gevels maximaal 40 m bedraagt of de afstand tot de bestaande bedrijfsbebouwing maximaal 20 m bedraagt;
- g voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 3.2.1 en 3.2.2.

#### 3.4.6 kleinschalig kampeerterrein

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 onder e jo artikel 7.10 Wro voor het toestaan van een kleinschalig kampeerterrein, mits:

- a deze binnen het bouwvlak dan wel maximaal 50 m buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd;
- b er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
- c de (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
- d indien het onder c gesteld niet mogelijk is, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen wordt opgericht binnen het bouwvlak;
- e voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid binnen het terrein ten behoeve van het kleinschalig kamperen als bedoeld onder a;
- f er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
- g geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

### 3.5 *aanlegvergunning*

3.5.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 3.1 onder h bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en/of aanleg- en vissteigers;
- b het verwijderen van oevervegetaties.

- 3.5.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de actuele en potentiële ecologische en/of landschappelijke waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 3.5.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
  - b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
  - c andere-werken die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak.

### 3.6 *wijzigingsbevoegdheid*

- 3.6.1 wijziging vorm en/of vergroting bouwvlak
- Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het wijzigen van het bouwvlak en/of vergroten van de oppervlakte van het bouwvlak, mits:
- a de wijziging en/of vergroting noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
  - b het bouwvlak hierdoor geen groter aaneengesloten oppervlak krijgt dan 2,5 ha, met dien verstande dat voor bedrijfsonderdelen met intensieve veehouderij een maximum geldt van 1 ha;
  - c geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  - d geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
  - e er een compact bouwvlak blijft bestaan;
  - f uit een landschapsplan de ruimtelijke inpassing van het bouwvlak in de omgeving blijkt, waarbij in ieder geval aandacht dient te worden besteed aan de beeldkwaliteit van de totale erfinrichting en de landschappelijke inpassing in de vorm van aanleg van streekeigen erfbeplanting plaatsvindt;
- 3.6.2 nieuw agrarisch bouwvlak
- Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het opnemen van een nieuw agrarisch bouwvlak, mits:
- a het geen intensieve veehouderij betreft;
  - b het een volwaardig agrarisch bedrijf betreft;
  - c de omvang van het nieuwe bouwvlak maximaal 2,5 ha bedraagt;
  - d er maximaal één bedrijfswoning wordt gerealiseerd;
  - e het nieuwe bouwvlak niet tot verkeerskundige aanpassingen in de vorm van de aanleg van nieuwe wegen noodzaakt;
  - f de locatie en vorm van het bouwvlak wordt afgestemd op de landschappelijke karakteristiek ter plaatse;
  - g uit een landschapsplan de ruimtelijke inpassing van het bouwvlak in de omgeving blijkt, waarbij in ieder geval aandacht dient te worden besteed aan de beeldkwaliteit van de totale erfinrichting en de landschappelijke inpassing in de vorm van aanleg van streekeigen erfbeplanting plaatsvindt;
  - h in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
  - i de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.



- 3.6.3** functieverandering ten behoeve van wonen  
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het splitsen van woningen in twee woningen, mits:
- a de te splitsen woning een inhoud heeft van minimaal 900 m<sup>3</sup>;
  - b na splitsing geen verdere vergroting van de gesplitste woningen plaatsvindt;
  - c de bijgebouwen zodanig worden gesplitst dat iedere woning maximaal 200 m<sup>2</sup> krijgt en het meerdere wordt gesloopt, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft;
  - d in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
  - e de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.
- 3.6.4** omschakeling van agrarisch bedrijf naar wonen  
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a het aantal woningen beperkt dient te blijven tot één dan wel meerdere woningen binnen één woongebouw;
  - b per woning of per woongebouw zijn bijgebouwen toegestaan tot een gezamenlijk oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>;
  - c sanering plaatsvindt van 50% van de bedrijfsbebouwing, die niet als monumentaal of karakteristiek kan worden aangemerkt, met een minimum oppervlak van 500 m<sup>2</sup>;
  - d in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
  - e de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.
- 3.6.5** omschakeling van agrarisch bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf  
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Bedrijf, mits:
- a het de vestiging van een milieuvriendelijk niet-agrarische bedrijf betreft -waarbij kan worden gedacht aan zuivelverwerking, imkerij, ijsmakerij, riet- en vlechtwerk/dakdekker, meubelmaker, bouwbedrijf, schildersbedrijf, installatiebedrijf- alsmede opslag van boten of caravans;
  - b er geen sprake is van detailhandel anders dan verkoop van streekeigen producten met maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
  - c de gebruiksoppervlakte ten behoeve van de activiteiten binnen de bestaande met bouwvergunning gebouwde bedrijfsgebouwen, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, niet meer bedraagt dan 1.000 m<sup>2</sup> en het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
  - d er geen buitenopslag plaatsvindt;
  - e er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
  - f er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
  - g voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
  - h in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
  - i de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

3.6.6 verruimde mogelijkheden omschakeling van agrarisch bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf  
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in aanvulling op het bepaalde in artikel 3.6.4 voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Bedrijf voor het bouwen van 200 m<sup>2</sup> aan nieuwbouw ten behoeve van de toegestane niet-agrarische bedrijvigheid en/of verruiming van de toegestane maximale maat met maximaal 20% als genoemd in artikel 3.6.4 onder c, mits er sprake is van een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in en rondom de locatie.

3.6.7 omschakeling van agrarisch bedrijf naar manege  
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Recreatie met de aanduiding manege, mits:

- a binnen de bestaande met bouwvergunning gebouwde bedrijfsgebouwen, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest;
- b geen buitenopslag plaatsvindt;
- c er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- d de te realiseren buitenbak de maximale oppervlakte van 1.800 m<sup>2</sup> niet overschrijdt en aansluitend aan de bebouwing wordt gerealiseerd;
- e voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- f in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- g de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- h het aantal maneges binnen het plangebied niet meer dan 5 bedraagt.

3.6.8 extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Wonen, waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup> voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde karakteristieke bebouwing en opgericht met een bouwvergunning voor 1 januari 2004, kan één compensatiewoning worden toegestaan;
- b de sloop mag voor een deel plaatsvinden op de locatie van een ander voormalig agrarisch bedrijf, mits op de locatie van dit andere voormalige bedrijf ook alle voormalige bedrijfsbebouwing met uitzondering van karakteristieke bebouwing wordt gesloopt;
- c bij sloop op meerdere locaties wordt de compensatiewoning op één van beide locaties toegestaan;
- d de compensatiewoning mag een inhoud van maximaal 750 m<sup>3</sup> hebben met daarbij bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- e alle bebouwing die niet ten behoeve van het wonen wordt gebruikt dient te worden gesloopt;
- f er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- g in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- h de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

## artikel 4 AGRARISCH MET WAARDEN

### 4.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Agrarisch met waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
  - 1 bloembollen- en sierteeltbedrijven niet zijn toegestaan
  - 2 zelfstandige niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan, met uitzondering van:
    - intensieve veehouderijen tot maximaal 1 ha van het agrarisch bouwvlak;
    - glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding glastuinbouw;
- b maximaal één bedrijfswoning per bedrijf, dan wel het grotere bestaande aantal, waarbij inwoning is toegestaan in één van de aanwezige bedrijfswoningen;
- c verkoop van streekeigen producten met maximaal verkoopoppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
- d het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden in het algemeen en specifiek ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden – kavelpatronen mede de aanwezige kavelpatronen;
- e de bestaande paardenbakken binnen het bouwvlak;
- f de bestaande kleinschalige kampeerterreinen met bijbehorende (sanitaire) voorzieningen;
- g een natuurisbaan gedurende de winterperiode van elk kalenderjaar ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuurisbaan;
- h rioolrandvoorziening ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden – rioolrandvoorziening;
- i het behoud en de versterking van de aan de gronden eigen zijnde actuele en potentiële ecologische en/of landschappelijke waarden ter plaatse van de aanduiding water;
- j teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak;
- k extensieve dagrecreatie;
- l wegen en paden;
- m water en voorzieningen voor de waterhuishouding;  
met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven en de bestaande nutsvoorzieningen.

### 4.2 *bouwregels*

- 4.2.1 Bedrijfsgebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
  - b gezamenlijke oppervlakte van teeltondersteunende voorzieningen met minimale bouwhoogte van 1,20 m en kassen maximaal 300 m<sup>2</sup>;
  - c oppervlakte van kassen ter plaatse van de aanduiding glastuinbouw de bestaande oppervlakte;
  - d goothoogte van
    - 1 bedrijfsgebouwen maximaal 6 m;
    - 2 bedrijfswoningen maximaal 6 m;
  - e bouwhoogte van
    - 1 bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
    - 2 bedrijfswoningen maximaal 10 m;
    - 3 teeltondersteunende voorzieningen maximaal 1,5 m;

- 4 kassen ten behoeve van glastuinbouw maximaal 6 m;
  - f inhoud van een bedrijfswoning maximaal 750 m<sup>3</sup>;
  - g afstand tot perceelsgrens minimaal 5 m.
- 4.2.2 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 200 m<sup>2</sup>;
  - b goothoogte is maximaal 3 m;
  - c bouwhoogte is maximaal 6 m.
- 4.2.3 Gebouwen ten behoeve van de natuurijsbaan voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gezamenlijke oppervlakte maximaal 75 m<sup>2</sup>;
  - b bouwhoogte maximaal 3 m.
- 4.2.4 Gebouwen ten behoeve van de rioolrandvoorziening voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gezamenlijke oppervlakte maximaal 50 m<sup>2</sup>;
  - b bouwhoogte maximaal 3 m.
- 4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:
- a voedersilo's en mestopslagplaatsen mogen niet buiten het bouwvlak worden gebouwd;
  - b bouwhoogte van voedersilo's maximaal 15 m;
  - c bouwhoogte mestopslagplaatsen maximaal 7,5 m;
  - d erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 m en voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 m;
  - e bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak maximaal 6 m;
  - f bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak maximaal 2 m.

### 4.3 *ontheffing van de bouwregels*

- 4.3.1 overschrijding bouwgrenzen
- Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.3.1 onder a voor het overschrijden van de bouwgrenzen aan maximaal twee zijden, mits:
- a de bouwgrens per zijde met maximaal 25 m wordt overschreden;
  - b de overschrijding noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
  - c de oppervlakte van het fictieve bouwvlak dat ontstaat niet groter wordt dan 2 ha;
  - d geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  - e geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 4.3.2 bouwen buiten bouwvlak
- Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a ten behoeve van het oprichten van agrarische hulpgebouwen buiten het bouwvlak, mits:
- a deze noodzakelijk zijn in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
  - b de gezamenlijke oppervlakte van de agrarische hulpgebouwen niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup> per bedrijf;
  - c de afstand tot de openbare weg minimaal 20 m bedraagt;
  - d de bouwhoogte maximaal 4,5 m bedraagt;
  - e er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;

- f de in het gebied voorkomende landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.
- 4.3.3 oppervlakte teeltondersteunende voorzieningen  
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder b voor vergroting van de oppervlakte van teeltondersteunende voorzieningen met minimale bouwhoogte 1,20 m en kassen tot maximaal 1.000 m<sup>2</sup>, mits:
  - a wordt aangetoond dat de vergroting noodzakelijk is voor een doelmatige uitvoering van de agrarische bedrijfsvoering;
  - b er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.
- 4.3.4 oppervlakte kassen  
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder c voor vergroting van de bestaande oppervlakte van kassen ter plaatse van de aanduiding glastuinbouw met maximaal 20%, mits:
  - a wordt aangetoond dat de kassen noodzakelijk zijn voor een doelmatige uitvoering van de agrarische bedrijfsvoering;
  - b het gezamenlijk grondoppervlak niet meer bedraagt dan 1.000 m<sup>2</sup>;
  - c de kassen achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd.
- 4.3.5 verhoging bouwhoogte voedersilo  
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.2.5 onder b voor het verhogen van de bouwhoogte van voedersilo's tot maximaal 25 m, mits deze verhoging noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf.

#### **4.4 ontheffing van de gebruiksregels**

- 4.4.1 bloembollenteelt- en sierteeltbedrijven  
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.1 onder a sub 1 jo. artikel 7.10 Wro voor de vestiging van bloembollenteelt- en sierteeltbedrijven, mits:
  - a wordt aangetoond dat de milieuhygiënische omstandigheden niet nadelig wordt beïnvloed;
  - b geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige waarden.
- 4.4.2 paardenbakken  
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.1 onder d jo. artikel 7.10 Wro voor het toestaan van paardenbakken, mits:
  - a binnen dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd;
  - b de oppervlakte maximaal 800 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - c het zicht op het vrije veld door de paardenbak niet onevenredig wordt aangetast.
- 4.4.3 nevenactiviteiten  
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.1 onder a jo. artikel 7.10 Wro voor het toestaan van bij het agrarische bedrijf behorende en daaraan ondergeschikte activiteiten, mits:
  - a het kleinschalige woon-werkcombinaties:
    - 1 voor natuur- en landschapsbeheer en –educatie, waarbij gedacht kan worden aan een bezoekerscentrum;
    - 2 voor recreatie, waarbij gedacht kan worden aan een theetuin, bed en breakfast of boerengolf;
    - 3 voor zorg, waarbij gedacht kan worden aan dagverblijf, beautycentrum of dierenkliniek;
    - 4 inpandige opslag van caravans;

betreft;

- b maximaal 25% van de bestaande bebouwing wordt aangewend voor de nevenactiviteit, met een absoluut maximum:
  - 1 van 350 m<sup>2</sup> voor kleinschalige woon-werkcombinaties voor natuur- en landschapsbeheer en –educatie alsmede voor kleinschalige woon-werkcombinaties voor recreatie en zorg;
  - 2 1.000 m<sup>2</sup> voor de inpandige opslag van caravans met uitzondering ter plaatse van de bestemming Waarde – EHS waar een absoluut maximum geldt van 750 m<sup>2</sup>;
- c voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- d er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- e de nieuwe nevenactiviteit niet tot verkeerskundige aanpassingen in de vorm van de aanleg van nieuwe wegen noodzaakt;
- f er geen buitenopslag ten behoeve van de nevenactiviteit plaatsvindt;
- g in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- h de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

#### 4.4.4 verruimde nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.1 onder a jo. artikel 7.10 Wro en in aanvulling op het bepaalde in artikel 4.4.3 voor het bouwen van 200 m<sup>2</sup> aan nieuwbouw ten behoeve van de bij het agrarische bedrijf behorende en daaraan ondergeschikte activiteiten en/of verruiming van de toegestane maximale maat met maximaal 15% als genoemd in artikel 4.4.3 onder b, met uitzondering ter plaatse van de bestemming Waarde – EHS, mits uit een landschapsplan blijkt dat er sprake is van een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op en rondom de locatie.

#### 4.4.5 tweede bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.1 onder b jo. artikel 7.10 Wro ten behoeve van het realiseren van een tweede bedrijfswoning, mits:

- a het een agrarisch bedrijf betreft gericht op het houden van dieren;
- b wordt aangetoond dat de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering met twee volwaardige arbeidskrachten;
- c op het bedrijf sprake is van een zodanige toezicht vereisende situatie dat het wonen van twee volwaardige arbeidskrachten ter plaatse van het bedrijf noodzakelijk is;
- d wordt aangetoond dat het gaat om een agrarisch bedrijf met een redelijk zicht op een duurzame voortzetting;
- e de tweede bedrijfswoning wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak;
- f de afstand van de tweede bedrijfswoning tot de eerste bedrijfswoning gerekend tussen de afzonderlijke (zij)gevels maximaal 40 m bedraagt of de afstand tot de bestaande bedrijfsbebouwing maximaal 20 m bedraagt;
- g voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 4.2.1 en 4.2.2.

#### 4.4.6 kleinschalig kampeerterrein

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.1 onder f jo. artikel 7.10 Wro voor het toelaten van een kleinschalig kampeerterrein, mits:

- a deze binnen het bouwvlak dan wel maximaal 50 m buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd;
- b er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;

- c de (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
- d indien het onder c gesteld niet mogelijk is, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen worden opgericht binnen het bouwvlak;
- e voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid binnen het terrein ten behoeve van het kleinschalig kamperen als bedoeld onder a;
- f er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
- g geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

#### **4.5 aanlegvergunning**

- 4.5.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
  - b het vergroten, verbreden, aanleggen en/of verharden van wegen, paden en andere oppervlakteverhardingen;
  - c het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
  - d het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
  - e op gronden ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm agrarisch met waarden – kavelpatronen :
    - het scheuren van graslanden anders dan ten behoeve van graslandverbetering;
    - wijzigen van kavelpatronen;
  - f op gronden ter plaatse van de aanduiding water:
    - het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en/of aanleg- en vissteigers;
    - het verwijderen van oevervegetaties.
- 4.5.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden van het gebied in het algemeen, de cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden – kerkenpad en de actuele en potentiële ecologische en/of landschappelijke waarden ter plaatse van de aanduiding water en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 4.5.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
  - b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
  - c andere-werken die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak.

#### **4.6 wijzigingsbevoegdheid**

#### 4.6.1 wijziging vorm en/of vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het wijzigen van het bouwvlak en/of vergroten van de oppervlakte van het bouwvlak, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm agrarisch met waarden – openheid, mits:

- a de wijziging noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b het bouwperceel hierdoor geen groter aaneengesloten oppervlak krijgt dan 2,5 ha, met dien verstande dat voor bedrijfsonderdelen met intensieve veehouderij een maximum geldt van 1 ha;
- c geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden, waaronder in ieder geval wordt gerekend het (leef)milieu en het landschap;
- d geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e er een compact bouwvlak blijft bestaan;
- f uit een landschapsplan de ruimtelijke inpassing van het bouwvlak in de omgeving blijkt, waarbij in ieder geval aandacht dient te worden besteed aan de beeldkwaliteit van de totale erfinrichting en de landschappelijke inpassing in de vorm van aanleg van streekeigen erfbeplanting plaatsvindt.

#### 4.6.2 functieverandering ten behoeve van wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het splitsen van woningen in twee woningen, mits:

- a de te splitsen woning een inhoud heeft van minimaal 900 m<sup>3</sup>;
- b na splitsing geen verdere vergroting van de gesplitste woningen plaatsvindt;
- c de bijgebouwen zodanig worden gesplitst dat iedere woning maximaal 200 m<sup>2</sup> krijgt en het meerdere wordt gesloopt, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft;
- d in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- e de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

#### 4.6.3 omschakeling van agrarisch bedrijf naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a het aantal woningen beperkt dient te blijven tot één dan wel meerdere woningen binnen één woongebouw, met een minimale inhoud per wooneenheid van 750 m<sup>3</sup>;
- b per woning of per woongebouw zijn bijgebouwen toegestaan tot een gezamenlijk oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>;
- c sanering plaatsvindt van 50% van de bedrijfsbebouwing, die niet als monumentaal of karakteristiek kan worden aangemerkt, met een minimum oppervlak van 500 m<sup>2</sup> dan wel 350 m<sup>2</sup> ter plaatse van de bestemming Waarde – EHS;
- d in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- e de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

#### 4.6.4 omschakeling van agrarisch bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in kleinschalige woon-werkcombinaties, mits:

- a het kleinschalige woon-werkcombinaties betreft:



- 1 voor natuur- en landschapsbeheer en –educatie –waarbij gedacht kan worden aan een bezoekerscentrum-;
  - 2 voor recreatie -waarbij gedacht kan worden aan een theetuin, bed en breakfast of boerengolf-;
  - 3 voor zorg –waarbij gedacht kan worden aan dagverblijf, beautycentrum of dierenkliniek-;
- b er geen sprake is van detailhandel anders dan verkoop van streekeigen producten met maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
  - c de maximale gebruiksoppervlakte ten behoeve van de activiteiten binnen de bestaande met bouwvergunning gebouwde bedrijfsgebouwen, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, niet meer bedraagt dan 500 m<sup>2</sup> voor kleinschalige woon-werkcombinaties voor natuur- en landschapsbeheer en –educatie en 1.000 m<sup>2</sup> voor kleinschalige woon-werkcombinaties voor recreatie en zorg en het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
  - d er geen buitenopslag plaatsvindt;
  - e er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
  - f er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
  - g voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
  - h in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
  - i de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.
- 4.6.5 verruimde mogelijkheden omschakeling van agrarisch bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf  
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in aanvulling op het bepaalde in artikel 4.6.3 voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Bedrijf voor het bouwen van 200 m<sup>2</sup> aan nieuwbouw ten behoeve van de toegestane niet-agrarische bedrijvigheid en/of verruiming van de toegestane maximale maat met maximaal 20% als genoemd in artikel 4.6.3 onder c, mits er sprake is van een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in en rondom de locatie.
- 4.6.6 extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing  
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Wonen, waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup> voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde karakteristieke bebouwing en opgericht met een bouwvergunning voor 1 januari 2004, kan één compensatiewoning worden toegestaan;
  - b de sloop mag voor een deel plaatsvinden op de locatie van een ander voormalig agrarisch bedrijf, mits op de locatie van dit andere voormalige bedrijf ook alle voormalige bedrijfsbebouwing met uitzondering van karakteristieke bebouwing wordt gesloopt;
  - c bij sloop op meerdere locaties wordt de compensatiewoning op één van beide locaties toegestaan;
  - d de compensatiewoning mag een inhoud van maximaal 750 m<sup>3</sup> hebben met daarbij bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup>;
  - e de bebouwing dient te worden gesitueerd op een kavel van minimaal 500 m<sup>2</sup> en maximaal 1.000 m<sup>2</sup> per woning;

- f alle bebouwing die niet ten behoeve van het wonen wordt gebruikt dient te worden gesloopt;
- g er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- h in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- i de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

## artikel 5 **BEDRIJF**

### 5.1 *bestemmingsomschrijving*

- 5.1.1 De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a bedrijven ter plaatse van de aanduidingen:
 

specifieke vorm van bedrijf – agrarisch hulpbedrijf	een agrarisch hulpbedrijf;
specifieke vorm van bedrijf – overige bedrijvigheid	een bedrijf als bedoeld in bijlage 1 kolom type bedrijf;
  - b maximaal één bedrijfswoning per bedrijf, dan wel het grotere bestaande aantal met dien verstande dat:
    - 1 geen bedrijfswoning is toegestaan ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning uitgesloten;
    - 2 inwoning is toegestaan in één van de aanwezige bedrijfswoningen;
 met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

### 5.2 *bouwregels*

- 5.2.1 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten;
  - b goothoogte maximaal 6 m;
  - c bouwhoogte van:
    - 1 bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
    - 2 bedrijfswoningen maximaal 10 m;
  - d oppervlakte bedrijfsgebouwen maximaal de in bijlage 1 kolom toegestane m<sup>2</sup> bij recht per bedrijf aangegeven oppervlakte;
  - e inhoud van de bedrijfswoning maximaal 750 m<sup>3</sup>;
  - f afstand tot perceelsgrens minimaal 5 m.
- 5.2.2 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 100 m<sup>2</sup>;
  - b goothoogte is maximaal 3 m;
  - c bouwhoogte is maximaal 6 m.
- 5.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
- a erf- en terreinafscheidingen 2 m;
  - b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4,5 m.
- 5.2.4 Opslag is toegestaan tot een maximale hoogte van 4 m.

### 5.3 *specifieke gebruiksregels*

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt mede verstaan een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een geluidzoneringsplichtige inrichting en bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo) met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens deze regels;
- b een gebruik van de onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 4 m.

#### **5.4 ontheffing van de gebruiksregels**

##### **5.4.1 ander bedrijf**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5.1.1 onder a jo. artikel 7.10 Wro voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen, mits:

- a het bedrijf is opgenomen in de categorieën 1 of 2 van de in bijlage 2 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2;
- b voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- c geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

#### **5.5 wijzigingsbevoegdheid**

##### **5.5.1 andere bedrijfsactiviteiten**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toestaan van een bedrijf dat is opgenomen in categorie 3.1 van de in bijlage 2 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel een bedrijf dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in categorie 3.1, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de nieuwe activiteit mag niet leiden tot een vergroting van de verkeersaantrekkende werking;
- b het perceel dient voorzien te zijn van een streekeigen landschappelijke inpassing;
- c voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- d geen onevenredige aantasting vindt plaats van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

##### **5.5.2 omschakeling van bedrijf naar wonen**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het wijzigen van de bestemming Bedrijf in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a het aantal woningen beperkt dient te blijven tot één dan wel meerdere woningen binnen één woongebouw met een minimale inhoud per wooneenheid van 750 m<sup>3</sup>;
- b bijgebouwen zijn toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>;
- c sanering plaatsvindt van 50% van de bedrijfsbebouwing met een minimum oppervlak van 500 m<sup>2</sup> dan wel 350 m<sup>2</sup> ter plaatse van de bestemming Waarde – EHS, met uitzondering van monumentale of karakteristieke bebouwing;
- d de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

## **artikel 6 DETAILHANDEL**

### 6.1 *bestemmingsomschrijving*

- 6.1.1 De voor Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a detailhandel;
  - b maximaal één bedrijfswoning per bedrijf, dan wel het grotere bestaande aantal met dien verstande dat geen bedrijfswoning toegestaan ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning uitgesloten;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

### 6.2 *bouwregels*

- 6.2.1 Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a goothoogte maximaal 6 m;
  - b bouwhoogte van:
    - 1 gebouwen ten behoeve van detailhandel maximaal 12 m;
    - 2 bedrijfswoningen maximaal 10 m;
  - c oppervlakte gebouwen maximaal de in bijlage 1 kolom toegestane m<sup>2</sup> bij recht per detailhandelsvestiging aangegeven oppervlakte;
  - d inhoud bedrijfswoning maximaal 750 m<sup>3</sup>;
  - e afstand tot perceelsgrens minimaal 5 m.
- 6.2.2 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 200 m<sup>2</sup>;
  - b goothoogte is maximaal 3 m;
  - c bouwhoogte is maximaal 6 m.
- 6.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
- a erf- en terreinafscheidingen 2 m;
  - b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4,5 m.

### 6.3 *wijzigingsbevoegdheid*

- 6.3.1 omschakeling van detailhandel naar wonen
- Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het wijzigen van de bestemming Detailhandel in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a het aantal woningen beperkt dient te blijven tot één dan wel meerdere woningen binnen één woongebouw met een minimale inhoud per wooneenheid van 750 m<sup>3</sup>;
  - b bijgebouwen zijn toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>;
  - c sanering plaatsvindt van 50% van de gebouwen ten behoeve van detailhandel met een minimum oppervlak van 500 m<sup>2</sup> dan wel 350 m<sup>2</sup> ter plaatse van de bestemming Waarde – EHS, met uitzondering van monumentale of karakteristieke bebouwing;
  - d de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

## artikel 7 GROEN – LANDSCHAPPELIJKE BEPLANTING

### 7.1 *bestemmingsomschrijving*

- De voor Groen – Landschappelijke beplanting aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a de ontwikkeling en de instandhouding van landschappelijke beplanting;
  - b water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**7.2 bouwregels**

Bebouwing is niet toegestaan.

**artikel 8 HORECA****8.1 bestemmingsomschrijving**

8.1.1 De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a horeca als bedoeld in bijlage 1 kolom type bedrijf;
- b maximaal één bedrijfswoning per bedrijf, dan wel het grotere bestaande aantal met dien verstande dat geen bedrijfswoning is toegestaan ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning uitgesloten;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

**8.2 bouwregels**

8.2.1 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a afstand tot de perceelsgrens minimaal 5 m;
- b goothoogte maximaal 6 m;
- c bouwhoogte van:
  - 1 gebouwen ten behoeve van horeca maximaal 12 m;
  - 2 bedrijfswoningen maximaal 10 m;
- d oppervlakte bedrijfsgebouwen maximaal de in bijlage 1 kolom toegestane m<sup>2</sup> bij recht per bedrijf aangegeven oppervlakte;
- e inhoud bedrijfswoning maximaal 750 m<sup>3</sup>.

8.2.2 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- b goothoogte is maximaal 3 m;
- c bouwhoogte is maximaal 6 m.

8.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a erf- en terreinafscheidingen 2 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4,5 m.

**artikel 9 LANDGOED****9.1 bestemmingsomschrijving**

9.1.1 De voor Landgoed aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de instandhouding van een landgoed als integrale beheerseenheid waaronder wonen en de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- b wonen ter plaatse van de aanduiding wonen;
- c de uitoefening van een agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding agrarisch;
- d waterlopen;
- e het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke, natuur-, ecologische en cultuurhistorische waarden;
- f verblijfsrecreatieve activiteiten met maximaal 50 standplaatsen ten behoeve van kampeermiddelen en bijbehorende parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding verblijfsrecreatie;

- g maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduiding maatschappelijk;
  - h het behoud en de versterking van de aan de gronden eigen zijnde actuele en potentiële ecologische en/of landschappelijke waarden ter plaatse van de aanduiding water;
  - i extensieve dagrecreatie;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden.

## 9.2 *bouwregels*

- 9.2.1 Uitsluitend de bestaande gebouwen zijn toegestaan.
- 9.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
  - a erf- en terreinafscheidingen 2 m;
  - b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4,5 m.

## 9.3 *onthefing van de bouwregels*

- 9.3.1 vergroting oppervlakte agrarische bedrijfsgebouwen  
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 9.2.1 voor het vergroten van het oppervlakte aan agrarische bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding agrarisch, mits:
  - a noodzakelijk in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
  - b de situering geen onevenredige afbreuk doet aan de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden;
  - c de vergroting van het gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen per agrarisch bedrijf niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - d de goothoogte niet hoger wordt dan 6 m en de bouwhoogte niet hoger wordt dan 10 m.
- 9.3.2 vergroting oppervlakte bijgebouwen bij woning  
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 9.2.1 voor het vergroten van het oppervlakte van bijgebouwen bij woningen, mits:
  - a de situering geen onevenredige afbreuk doet aan de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden;
  - b het gezamenlijk oppervlakte aan bijgebouwen per woning niet meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup>;
  - c de goothoogte niet hoger wordt dan 3 m.

## 9.4 *onthefing van de gebruiksregels*

- 9.4.1 nevenactiviteiten  
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 9.1 jo. artikel 7.10 Wro voor het toestaan van bij het agrarische bedrijf behorende en daaraan ondergeschikte activiteiten, mits:
  - a het milieuvriendelijk niet-agrarische bedrijvigheid betreft -waarbij kan worden gedacht aan zuivelverwerking, imkerij, ijsmakerij, riet- en vlechtwerk/dakdekker, meubelmaker, bouwbedrijf, schildersbedrijf, installatiebedrijf- alsmede opslag van boten of caravans;
  - b maximaal 25% van de bestaande bebouwing wordt aangewend voor de nevenactiviteit, met een absoluut maximum van 500 m<sup>2</sup> met uitzondering van opslag van caravans waarvoor een absoluut maximum van 1.000 m<sup>2</sup> geldt;
  - c voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
  - d er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
  - e de nieuwe nevenactiviteit niet tot verkeerskundige aanpassingen in de vorm van de aanleg van nieuwe wegen noodzaakt;
  - f er geen buitenopslag ten behoeve van de nevenactiviteit plaatsvindt;

- g in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- h de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

#### 9.4.2 verruimde nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 9.1 jo. artikel 7.10 Wro en in aanvulling op het bepaalde in artikel 9.4.1 voor het bouwen van 200 m<sup>2</sup> aan nieuwbouw ten behoeve van de bij het agrarische bedrijf behorende en daaraan ondergeschikte activiteiten en/of verruiming van de toegestane maximale maat met maximaal 20%, mits uit een landschapsplan blijkt dat er sprake is van een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in en rondom de locatie.

#### 9.4.3 kleinschalige kampeerterreinen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 9.1 artikel 7.10 Wro voor het toestaan van een kleinschalig kampeerterrein, mits:

- a er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
- b de (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
- c indien het onder b gesteld niet mogelijk is, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen worden opgericht binnen het bouwvlak;
- d voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid binnen het terrein ten behoeve van het kleinschalig kamperen als bedoeld onder a;
- e er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
- f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

### 9.5 *aanlegvergunning*

- 9.5.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 9.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
  - a het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
  - b het vergroten, verbreden, aanleggen en/of verharden van wegen, paden en andere oppervlakteverhardingen;
  - c het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- 9.5.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of natuurwaarden en/of de ecologische waarden en/of de cultuurhistorische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 9.5.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
  - a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
  - b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

## 9.6 *wijzigingsbevoegdheid*

### 9.6.1 omschakeling naar niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toestaan van een niet-agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding agrarisch, mits:

- a het kleinschalige woon-werkcombinaties:
  - 1 voor natuur- en landschapsbeheer en –educatie –waarbij gedacht kan worden aan een bezoekerscentrum-;
  - 2 voor recreatie -waarbij gedacht kan worden aan een theetuin, bed en breakfast of boerengolf-;
  - 3 voor zorg –waarbij gedacht kan worden aan dagverblijf, beautycentrum of dierenkliniek-;
- betreft;
- b er geen sprake is van detailhandel anders dan verkoop van ter plaatse geproduceerde artikelen;
- c de maximale gebruiksoppervlakte ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten binnen de bestaande met bouwvergunning gebouwde gebouwen, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, niet meer bedraagt dan 500 m<sup>2</sup> voor kleinschalige woon-werkcombinaties voor natuur- en landschapsbeheer en – educatie en 1.000 m<sup>2</sup> voor kleinschalige woon-werkcombinaties voor recreatie en zorg en het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
- d er geen buitenopslag plaatsvindt;
- e er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- f er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- g voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- h in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- i de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

### 9.6.2 verruimde mogelijkheden omschakeling naar niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in aanvulling op het bepaalde in artikel 9.6.1 voor het toestaan van 200 m<sup>2</sup> aan nieuwbouw ten behoeve van de toegestane niet-agrarische bedrijvigheid en/of verruiming van de toegestane maximale maat met maximaal 20%, mits uit een landschapsplan blijkt dat er sprake is van een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in en rondom de locatie.

### 9.6.3 omschakeling naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding agrarisch wijzigen voor toestaan van wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a het aantal woningen beperkt dient te blijven tot één dan wel meerdere woningen binnen één woongebouw;
- b bijgebouwen zijn toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
- c sanering plaatsvindt van 50% van de bedrijfsbebouwing met een minimum oppervlak van 500 m<sup>2</sup>, met uitzondering van monumentale of karakteristieke bebouwing;
- d in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- e de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.



- 9.6.4 extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing
- Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding agrarisch wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van de aanduiding agrarisch in de aanduiding wonen, waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup> voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde karakteristieke bebouwing en opgericht met een bouwvergunning voor 1 januari 2004, kan één compensatiewoning worden toegestaan;
  - b de sloop mag voor een deel plaatsvinden op de locatie van een ander voormalig agrarisch bedrijf, mits op de locatie van dit andere voormalige bedrijf ook alle voormalige bedrijfsbebouwing met uitzondering van karakteristieke bebouwing wordt gesloopt;
  - c bij sloop op meerdere locaties wordt de compensatiewoning op één van beide locaties toegestaan;
  - d de compensatiewoning mag een inhoud van maximaal 750 m<sup>3</sup> hebben met daarbij bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 75 m<sup>2</sup>;
  - e de bebouwing dient te worden gesitueerd op een kavel van minimaal 500 m<sup>2</sup> en maximaal 1.000 m<sup>2</sup> per woning;
  - f alle bebouwing die niet ten behoeve van het wonen wordt gebruikt dient te worden gesloopt;
  - g er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
  - h in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
  - i de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

## artikel 10 MAATSCHAPPELIJK

### 10.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maatschappelijke voorzieningen als bedoeld in bijlage 1 kolom type bedrijf;
- b maximaal één bedrijfswoning per bedrijf, dan wel het grotere bestaande aantal met dien verstande dat geen bedrijfswoning toegestaan ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning uitgesloten;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

### 10.2 *bouwregels*

10.2.1 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten;
- b goothoogte maximaal 6 m;
- c bouwhoogte van:
  - 1 bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
  - 2 bedrijfswoningen maximaal 10 m;

- d oppervlakte bedrijfsgebouwen maximaal de in bijlage 1 kolom toegestane m<sup>2</sup> bij recht per bedrijf aangegeven oppervlakte;
  - e afstand tot perceelsgrens minimaal 5 m;
  - f inhoud van de bedrijfswoning maximaal 750 m<sup>3</sup>.
- 10.2.2 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 100 m<sup>2</sup>;
  - b goothoogte is maximaal 3 m;
  - c bouwhoogte is maximaal 6 m.
- 10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:
- a bouwhoogte maximaal:
    - 1 antennemast t.b.v. telecommunicatie ter plaatse van de aanduiding zend-/ontvangstinstallatie 60 m;
    - 2 erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning 2 m;
    - 3 erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning 1 m;
    - 4 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 6 m;
  - b de situering ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van maatschappelijk – oudheidkundig monument mag niet worden gewijzigd.

### 10.3 *ontheffing van de gebruiksregels*

andere maatschappelijke voorziening

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 10.1 jo. artikel 7.10 Wro voor het toestaan van een andere maatschappelijke voorziening dan ter plaatse is toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### 10.4 *ontheffing van de bouwregels*

vergroting oppervlakte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 10.2.1 onder d voor het (eenmalig) vergroten van de oppervlakte tot maximaal de oppervlakte als aangegeven in bijlage 1 kolom ontheffing, mits:

- a noodzakelijk in het kader van een doelmatige uitoefening van de maatschappelijke voorziening;
- b in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- c de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

## artikel 11 MAATSCHAPPELIJK – DEFENSIE

### 11.1 *bestemmingsomschrijving*

11.1.1 De voor Maatschappelijk – Defensie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a defensiedoeleinden;
- b een raccordement ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van maatschappelijk – raccordement;
- c bedrijfswoningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

- 11.1.2 Het aantal bedrijfswoningen bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding maximum aantal wooneenheden aangegeven aantal toelaatbare woningen

### 11.2 *bouwregels*

- 11.2.1 Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a goothoogte van:
    - 1 een raccordement maximaal 3,5 m;
    - 2 bedrijfswoningen maximaal 6 m;
  - b bouwhoogte van:
    - 1 een raccordement maximaal 6 m;
    - 2 bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
    - 3 bedrijfswoningen maximaal 10 m;
  - c het gezamenlijke oppervlak van gebouwen maximaal de ter plaatse van de aanduiding maximum bebouwd oppervlak aangegeven oppervlak;
  - d afstand tot de bestemmingsgrens minimaal 10 m, met uitzondering van gebouwen met een inhoud van maximaal 75 m<sup>3</sup>;
  - e inhoud bedrijfswoning maximaal 750 m<sup>3</sup>.
- 11.2.2 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 200 m<sup>2</sup>;
  - b goothoogte is maximaal 3 m;
  - c bouwhoogte is maximaal 6 m.
- 11.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
- a terreinafscheidingen 3 m;
  - b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 25 m.

### 11.3 *onthefing van de bouwregels*

bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 11.2.3 onder b voor bouwen van hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximale hoogte van 40 m.

## artikel 12 NATUUR

### 12.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke, ecologische waarden en natuurwaarden;
  - b waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
  - c extensieve dagrecreatie;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden.

### 12.2 *bouwregels*

- 12.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- 12.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 1 m.

### 12.3 *ontheffing van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 12.2 voor de bouw van:

- a een voederberging, mits:
  - 1 deze berging noodzakelijk is voor de instandhouding van de wildstand;
  - 2 het oppervlak per berging niet groter wordt dan 6 m<sup>2</sup>;
  - 3 de bouwhoogte niet hoger wordt dan 2,5 m;
- b een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de brandpreventie, mits de bouwhoogte niet hoger wordt dan 25 m.

### 12.4 *specifieke gebruiksregels*

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt mede verstaan het uitvoeren van de volgende andere-werken:

- a het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeer-voorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- b het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- c het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- d het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en/of aanleg- en vissteigers;
- e het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;

met uitzondering van andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen.

## artikel 13 **NATUUR – DEFENSIE**

### 13.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Natuur – Defensie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke, ecologische waarden en natuurwaarden;
- b waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- c defensiedoeleinden ten behoeve van een artillerieschietkamp; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden.

### 13.2 *bouwregels*

13.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

13.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m.

### 13.3 *ontheffing van de bouwregels*

13.3.1 bouwen van gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 13.2.1 voor de bouw van gebouwen ten behoeve van de defensiedoeleinden ten behoeve van een artillerieschietkamp, mits:

- a het gezamenlijke oppervlak niet groter wordt dan 2.500 m<sup>2</sup>;
  - b de goothoogte niet hoger wordt dan 3,5 m;
  - c de bouwhoogte niet hoger wordt dan 10 m.
- 13.3.2 bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde  
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 13.2.2 voor bouwen van hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de defensiedoeleinden, mits:
- a de bouwhoogte niet hoger wordt dan 45 m;
  - b de situering geen onevenredige afbreuk doet aan de landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden.
- 13.4 *aanlegvergunning***
- 13.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 13.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeer-voorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
  - b het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
  - c het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant.
- 13.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, ecologische waarden en/of natuurwaarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 13.4.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
  - b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

## artikel 14 RECREATIE

### 14.1 *bestemmingsomschrijving*

- 14.1.1 De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a recreatieve activiteiten ter plaatse van de aanduidingen:
 

specifieke vorm van recreatie – ruitersportaccomodatatie	ruitersportaccomodatatie;
sport	sportopleidingscentrum en sportvelden;
volkstuin	volkstuinten;
  - b één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding sport;  
met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

### 14.2 *bouwregels*

- 14.2.1 Gebouwen ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van recreatie - ruitersportacomodatie en sport voldoen aan de volgende kenmerken:
- a de oppervlakte van gebouwen maximaal de in bijlage 1 kolom toegestane m<sup>2</sup> bij recht per bedrijf aangegeven oppervlakte;
  - b goothoogte maximaal 6 m;
  - c bouwhoogte maximaal 10 m.
- 14.2.2 Gebouwen ter plaatse van de aanduiding volkstuin voldoen aan de volgende kenmerken:
- a maximaal één gebouw per volkstuin;
  - b inhoud maximaal 12 m<sup>3</sup>;
  - c bouwhoogte maximaal 2,5 m;
- 14.2.3 De bedrijfswoning voldoet aan de volgende kenmerken
- a inhoud maximaal 750 m<sup>3</sup>;
  - b goothoogte maximaal 4,5 m;
  - c bouwhoogte maximaal 8 m.
- 14.2.4 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gezamenlijke oppervlakte maximaal 200 m<sup>2</sup>;
  - b goothoogte is maximaal 3 m;
  - c bouwhoogte is maximaal 6 m.
- 14.2.5 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
- a erf- en terreinafscheidingen 2 m;
  - b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 6 m.

## artikel 15 RECREATIE - KERKENPAD

### 15.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Recreatie - Kerkenpad aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud van de cultuurhistorische waarden in de vorm van kerkenpaden.

### 15.2 *bouwregels*

Bebouwing is niet toegestaan.

### 15.3 *aanlegvergunning*

- 15.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 15.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a het verharden van de kerkenpaden;
  - b het verwijderen van de kerkenpaden.
- 15.3.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 15.3.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
  - b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

## artikel 16 RECREATIE – RECREATIEWONING

### 16.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Recreatie - Recreatiewoning aangewezen gronden zijn bestemd voor de bestaande recreatiewoningen met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

### 16.2 *bouwregels*

16.2.1 Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a goothoogte maximaal 3 m;
- b oppervlakte maximaal 60 m<sup>2</sup>;
- c inhoud maximaal 250 m<sup>3</sup>;
- d onderkeldering is niet toegestaan.

16.2.2 Bergingen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a goothoogte maximaal 3 m;
- b oppervlakte maximaal 6 m<sup>2</sup>.

16.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van)  
de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van)  
de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

16.2.4 Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel 216.2.1.

### 16.3 *specifieke gebruiksregels*

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt mede verstaan een gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning.

## artikel 17 RECREATIE – VERBLIJF

### 17.1 *bestemmingsomschrijving*

17.1.1 De voor Recreatie – Verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a verblijfsrecreatie in de vorm van de bedrijfsmatige exploitatie van ter plaatse van de aanduiding:
 

kampeerterrein	een kampeerterrein ten behoeve van het bestaande aantal kampeerplaatsen en bestaande aantal stacaravans;
recreatiewoning	recreatiewoningen;
specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie	een groepsaccommodatie;
verblijfsrecreatie	bijzondere verblijfsrecreatie;

specifieke vorm van recreatie - watersport

verblijfsrecreatie in  
combinatie met wa-  
tersport;

- b maximaal één bedrijfswoning per bestemmingsvlak, met dien verstande dat geen bedrijfswoning is toegestaan ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning uitgesloten;  
met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, detailhandel, horeca, sanitaire voorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.
- 17.1.2 Tenminste 40% van het recreatieterrein dient te worden ingericht ten behoeve van de bij de verblijfsrecreatie behorende voorzieningen.
- 17.1.3 Er dient minimaal 1,3 parkeerplaats per recreatiewoning, stacaravan en/of kampeermiddel te worden gerealiseerd.
- 17.1.4 Er mogen niet meer recreatiewoningen worden gebouwd dan voor het betreffende recreatieterrein staat aangegeven in bijlage 3 kolom maximaal aantal recreatiewoningen.
- 17.1.5 Er mogen niet meer standplaatsen ten behoeve van kampeermiddelen worden gerealiseerd dan staat aangegeven in bijlage 3 kolom aantal kampeermiddelen
- 17.1.6 Het aantal ligplaatsen ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van recreatie – watersport mag niet meer bedragen dan 250.

## 17.2 ***bouwregels***

17.2.1 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten;
- b goothoogte van:
  - 1 bedrijfsgebouwen maximaal 8 m;
  - 2 bedrijfswoningen maximaal 6 m;
- c bouwhoogte van:
  - 1 bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
  - 2 bedrijfswoningen maximaal 10 m;
- d oppervlakte bedrijfsgebouwen maximaal de in bijlage 3 kolom maximaal bebouwd oppervlakte genoemde maximale oppervlakte;
- e afstand tot de perceelsgrens minimaal 5 m;
- f inhoud van de bedrijfswoning maximaal 750 m<sup>3</sup>.

17.2.2 Recreatiewoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a oppervlakte maximaal 75 m<sup>2</sup>;
- b inhoud maximaal 300 m<sup>3</sup> inclusief berging;
- c vrijstaand of maximaal twee aan een gebouwd, waarbij de onderlinge afstand minimaal 10 m dient te bedragen;
- d afstand tot de perceelsgrens minimaal 5;
- e goothoogte maximaal 3 m;
- f onderkeldering is niet toegestaan.

17.2.3 Bergingen bij recreatiewoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd aan de recreatiewoning;
- b oppervlakte maximaal 6 m<sup>2</sup>;
- c goothoogte maximaal 3 m.

17.2.4 Stacaravans voldoen aan de volgende kenmerken:

- a oppervlakte maximaal 55 m<sup>2</sup> inclusief bijgebouw;
- b goothoogte maximaal 3 m;
- c bouwhoogte maximaal 4,5 m.



- 17.2.5 Bouwhoogte bijgebouwen bij stacaravan maximaal 3 m.
- 17.2.6 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 100 m<sup>2</sup>;
  - b goothoogte maximaal 3 m;
  - c bouwhoogte maximaal 6 m.
- 17.2.7 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
- a erf- en terreinafscheidingen 2 m;
  - b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 10 m.

### 17.3 *specifieke gebruiksregels*

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt mede verstaan een gebruik van recreatiewoningen en stacaravans ten behoeve van permanente bewoning.

### 17.4 *onthefing van de gebruiksregels*

tweede bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 17.1.1 onder b jo. artikel 7.10 Wro ten behoeve van het realiseren van een tweede bedrijfswoning, mits:

- a op het bedrijf sprake is van een zodanige toezicht vereisende situatie dat het wonen van twee toezichthoudende beheerders ter plaatse noodzakelijk is;
- b het perceelsoppervlak ten minste 5 hectaren bedraagt;
- c voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 17.2.1 en 17.2.6.

## artikel 18 VERKEER

### 18.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b het behoud van de landschappelijke waarde van onverharde wegen ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van verkeer – onverharde wegen;
- c parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- d waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- e een mobiele kiosk ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van verkeer – mobiele kiosk met een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>;

met bijbehorende gebouwen, waaronder de bestaande nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen.

### 18.2 *bouwregels*

18.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a nutsvoorzieningen, die voldoen aan de volgende kenmerken:
  - 1 bouwhoogte maximaal 3 m;
  - 2 inhoud maximaal 36 m<sup>3</sup>;
- b de mobiele kiosk, die voldoet aan de volgende kenmerken:
  - 1 bouwhoogte maximaal 3 m;
  - 2 oppervlakte maximaal 30 m<sup>2</sup>.

18.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de weg-aanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, maximaal 10 m.

**18.3 ontheffing van de bouwregels**

hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde  
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 18.2.2 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een doelmatig wegbeheer met een maximale hoogte van 15 m.

**18.4 wijzigingsbevoegdheid**

verharden onverharde wegen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verharden van wegen, mits:

- a de verharding geen onevenredige afbreuk doet aan de landschappelijke waarde van de onverharde weg;
- b de noodzaak van de onverharde weg is aangetoond;
- c is aangetoond dat is voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;
- d geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

**artikel 19 VERKEER – SPOORWEG****19.1 bestemmingsomschrijving**

De voor Verkeer – Spoorweg aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a spoorwegen;
  - b parkeer- en groenvoorzieningen;
  - c waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen.

**19.2 bouwregels**

19.2.1 Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gezamenlijk oppervlakte maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- b goothoogte maximaal 6,5 m;
- c bouwhoogte 8 m.

19.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de geleiding, beveiliging en regeling van het railverkeer maximaal 10 m.

**19.3 ontheffing van de bouwregels**

19.3.1 hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 19.2.2 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een doelmatig wegbeheer met een maximale hoogte van 15 m.

**artikel 20 WATER****20.1 bestemmingsomschrijving**

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a waterhuishoudkundige doeleinden;
- b waterberging en waterlopen;

- c verkeer te water;
- d watersport;
- e het behoud en versterking van de natuurlijke en/of ecologische waarden; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

## 20.2 *bouwregels*

- 20.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- 20.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de waterweg-aanduiding, geleiding of tolheffing, maximaal:
- a bruggen en viaducten 8 m;
  - b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4,5 m.

## artikel 21 WONEN

### 21.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het bestaande aantal woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
- b de bestaande aan huis verbonden beroepen;
- c de bestaande paardenbakken;
- d ter plaatse van de aanduiding verblijfsrecreatie is het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding maximum aantal kampeerplaatsen, aangegeven aantal kampeerplaatsen toegestaan; met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

### 21.2 *bouwregels*

- 21.2.1 Gebouwen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding – gebouwen uitgesloten.
- 21.2.2 Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a goothoogte is maximaal:
    - 1 4 m ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding – goothoogte 1;
    - 2 6 m ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding – goothoogte 2;
    - 3 daar waar geen aanduiding is aangegeven de bestaande goothoogte;
  - b bouwhoogte is daar waar geen aanduiding voor maximale goothoogte is aangegeven maximaal de bestaande bouwhoogte;
  - c inhoud is maximaal 750m<sup>3</sup> met dien verstande dat voor woongebouwen ten behoeve van woningen in voormalige boerderijen de inhoud maximaal de bestaande inhoud bedraagt;
  - d afstand tot de perceelsgrens minimaal 5 m.
- 21.2.3 Bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
  - b afstand tot het hoofdgebouw maximaal 25 m;
  - c gezamenlijke oppervlakte maximaal 200 m<sup>2</sup>;
  - d goothoogte maximaal 3 m;
  - e bouwhoogte maximaal 6 m.
- 21.2.4 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
- a erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;

- b erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
  - c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.
- 21.2.5 Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel 21.2.2.

### **21.3 ontheffing van de bouwregels**

#### 21.3.1 verplaatsing van de woning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 21.2.5 ten behoeve van het verplaatsen van de woning, mits:

- a woning op maximaal 10 m van de bestaande (voormalige) woning wordt gebouwd, met dien verstande dat wanneer in verband met het bepaalde in artikel 21.3.1 onder b een grotere afstand vereist is deze afstand wordt aangehouden;
- b met betrekking tot wegverkeergeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 21.2.2.

#### 21.3.2 herbouw oppervlakte bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 21.2.3 onder c ten behoeve van herbouw van de gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen tot maximaal 150 m<sup>2</sup>, mits 75% van de totale oppervlakte van de oorspronkelijke bijgebouwen wordt gesloopt.

### **21.4 ontheffing van de gebruiksregels**

#### 21.4.1 aan huis gebonden beroep

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 21.1 onder b jo artikel 7.10 Wro voor het toestaan van aan huis gebonden beroep, mits:

- a oppervlakte dat in gebruik wordt genomen maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- b de uitoefening van het aan huis gebonden beroep in de woning en/of in een aangebouwd bijgebouw plaatsvindt.

#### 21.4.2 paardenbak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 21.1 jo artikel 7.10 Wro voor het gebruik van de gronden ten behoeve van één paardenbak, mits:

- a oppervlakte maximaal 800 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b het zicht op het vrije veld door de paardenbak niet onevenredig wordt aangetast.

### **21.5 wijzigingsbevoegdheid**

#### 21.5.1 woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het splitsen van woningen in twee woningen, mits:

- a de te splitsen woning een inhoud heeft van minimaal 900 m<sup>3</sup>;
- b na splitsing geen verdere vergroting van de gesplitste woningen plaatsvindt;
- c de bijgebouwen zodanig worden gesplitst dat iedere woning maximaal 100 m<sup>2</sup> krijgt en het meerdere wordt gesloopt, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft;
- d in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;

- e de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.
- 21.5.2 wonen in vrijstaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen
- Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toestaan van woningen in vrijstaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a deze wijzigingsbevoegdheid is alleen van toepassing op karakteristieke bebouwing, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, met uitzondering van voor bewoning ongeschikt gemaakte woningen;
  - b maximaal drie woningen zijn toegestaan inclusief de voormalige bedrijfswoning;
  - c de oppervlakte of inhoud van de gebouwen mag niet worden vergroot;
  - d bijgebouwen zijn toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte maximaal 200 m<sup>2</sup>;
  - e alle bedrijfsgebouwen die niet worden hergebruikt en niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt worden gesloopt;
  - f er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
  - g in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
  - h de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.
- 21.5.3 extra woningen bij sloop van voormalige agrarische bebouwing
- Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor de bouw van één of meerdere extra woningen, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a ter compensatie van de sloop van 500 m<sup>2</sup> dan wel 350 m<sup>2</sup> ter plaatse van de bestemming Waarde – EHS aan voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde karakteristieke bebouwing en opgericht met een bouwvergunning voor 1 januari 2004, kan één compensatiewoning worden toegestaan;
  - b de sloop mag voor een deel plaatsvinden op de locatie van een ander voormalig agrarisch bedrijf, mits op de locatie van dit andere voormalige bedrijf ook alle voormalige bedrijfsbebouwing met uitzondering van karakteristieke bebouwing wordt gesloopt;
  - c bij sloop op twee locaties wordt de compensatiewoning op één van beide locaties binnen het bestemmingsvlak toegestaan;
  - d de compensatiewoning mag een inhoud van maximaal 750 m<sup>3</sup> hebben met daarbij bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup> per woning;
  - e alle bebouwing die niet ten behoeve van het wonen wordt gebruikt dient te worden gesloopt;
  - f er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
  - g in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
  - h de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

## artikel 22 WONEN – AGRARISCH

### 22.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Wonen - Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het bestaande aantal woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
- b beperkte agrarische bedrijfsvoering;
- c de bestaande kleinschalige kampeerterreinen met bijbehorende (sanitaire) voorzieningen;
- d de bestaande paardenbakken;
- e wegen en paden;
- f water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven en de bestaande nutsvoorzieningen.

## 22.2 *bouwregels*

22.2.1 Bedrijfsgebouwen en woningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a afstand tot de perceelsgrens minimaal 5 m;
- b goothoogte maximaal 6 m;
- c bouwhoogte van
  - 1 bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
  - 2 woningen maximaal 10 m;
- d inhoud van een woning maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- e oppervlakte bedrijfsgebouwen maximaal de bestaande oppervlakte.

22.2.2 Bijgebouwen bij de woning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a afstand tot de woning maximaal 25 m;
- b gezamenlijke oppervlakte per woning maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- c goothoogte maximaal 3 m;
- d bouwhoogte is maximaal 6 m.

22.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a bouwhoogte van voedersilo's maximaal 15 m;
- b bouwhoogte mestopslagplaatsen maximaal 7,5 m;
- c erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 m en voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 m;
- d bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 6 m;
- e bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak maximaal 2 m.

22.2.4 Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak, dan wel binnen 10 m vanaf de bestaande locatie, met inachtneming van het bepaalde in artikel 22.2.1.

## 22.3 *onthefing van de gebruiksregels*

22.3.1 paardenbak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 22.1 jo artikel 7.10 Wro voor het gebruik van de gronden ten behoeve van één paardenbak, mits:

- a oppervlakte maximaal 800 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b het zicht op het vrije veld door de paardenbak niet onevenredig wordt aangetast.

22.3.2 kleinschalig kampeerterein

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 22.1 onder c jo artikel 7.10 Wro voor het toestaan van een kleinschalig kampeerterein, mits:

- a er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;

- b de (sanitaire) voorzieningen dienen te worden opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing met maximale oppervlaktemaat van 50 m<sup>2</sup>;
- c indien het onder c gestelde niet mogelijk is, dient de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen te worden opgericht binnen het bouwvlak;
- d voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid binnen het terrein ten behoeve van het kleinschalig kamperen als bedoeld onder a;
- e er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
- f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

## **22.4 wijzigingsbevoegdheid**

### **22.4.1 woningsplitsing**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het splitsen van woningen in twee woningen, mits:

- a de te splitsen woning een inhoud heeft van minimaal 900 m<sup>3</sup>;
- b de bijgebouwen zodanig worden gesplitst dat iedere woning maximaal 100 m<sup>2</sup> krijgt en het meerdere wordt gesloopt, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft;
- c in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- d de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

### **22.4.2 wonen in vrijstaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toestaan van woningen in vrijstaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a deze wijzigingsbevoegdheid is alleen van toepassing op karakteristieke bebouwing, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, met uitzondering van voor bewoning ongeschikt gemaakte woningen;
- b maximaal drie woningen zijn toegestaan inclusief de voormalige bedrijfswoning;
- c de oppervlakte of inhoud van de gebouwen mag niet worden vergroot;
- d bijgebouwen zijn toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- e alle bedrijfsgebouwen die niet worden hergebruikt en niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt worden gesloopt;
- f er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- g in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- h de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

## **artikel 23 WONEN – KLEINE WONING**

### **23.1 bestemmingsomschrijving**

De voor Wonen - Kleine woning aangewezen gronden zijn bestemd voor de bestaande kleine woningen met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

### **23.2 *bouwregels***

- 23.2.1 Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a goothoogte maximaal 3 m;
  - b oppervlakte maximaal 60 m<sup>2</sup>;
  - c inhoud maximaal 250 m<sup>3</sup>;
- 23.2.2 Bergingen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a goothoogte maximaal 3 m;
  - b oppervlakte bijgebouwen maximaal 6 m<sup>2</sup>.
- 23.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
- a erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van)  
de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
  - b erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van)  
de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
  - c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.
- 23.2.4 Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel 23.2.1.

### **23.3 *ontheffing van de bouwregels***

- 23.3.1 verplaatsing van de woning
- Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 23.2.4 ten behoeve van het verplaatsen van de woning, mits:
- a woning op maximaal 10 m van de bestaande (voormalige) woning wordt gebouwd, met dien verstande dat wanneer in verband met het bepaalde in artikel 23.3.1 onder b een grotere afstand vereist is deze afstand wordt aangehouden;
  - b met betrekking tot wegverkeergeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
  - c er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  - d er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
  - e voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 23.2.1.

## **artikel 24 LEIDING – GAS**

### **24.1 *bestemmingsomschrijving***

- 24.1.1 De voor Leiding – Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:
- a een ondergrondse gasleiding met een diameter van ... en een druk van ... bar;
  - b het beheer en onderhoud van de leiding;
  - c de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 24.1.2 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 23) zijn op de in artikel 24.1.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.



### 24.2 *bouwregels*

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 23) mogen:

- a binnen een afstand van 5 m aan weerszijden van de gasleiding geen bouwwerken worden gebouwd;
- b op de overige binnen de zone gelegen gronden geen nieuwe bouwwerken ten behoeve van de in artikel 24.1.2 genoemde functies worden gebouwd.

### 24.3 *onthefing van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 24.2 voor het toestaan van de in artikel 24.1.2 genoemde functies en het bouwen van bouwwerken ten behoeve van die functies, mits:

- a ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
- b advies is verkregen van de leidingbeheerder.

### 24.4 *aanlegvergunning*

24.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 24.2 onder a bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeer-voorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

24.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

24.4.3 Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

24.4.4 Geen aanlegvergunning is nodig voor:

- a andere-werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b andere-werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

## artikel 25 LEIDING – LEIDINGSTROOK

### 25.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Leiding – Leidingstrook aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a een algemene transportleiding;
- b het beheer en onderhoud van de leiding;
- c de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **25.2 bouwregels**

- 25.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 23) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.
- 25.2.2 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- 25.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 m.

### **25.3 ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 25.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

### **25.4 aanlegvergunning**

- 25.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 25.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
  - a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
  - b het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeer-voorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
  - c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
  - d het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.
- 25.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 25.4.3 Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.
- 25.4.4 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
  - a andere-werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;
  - b andere-werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

## **artikel 26 LEIDING – RIOOL**

### **26.1 bestemmingsomschrijving**

De voor Leiding – Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a een ondergrondse rioolpersleiding;
- b het beheer en onderhoud van de leiding;
- c de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **26.2 *bouwregels***

- 26.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 23) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.
- 26.2.2 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- 26.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 m.

### **26.3 *onthefing van de bouwregels***

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 26.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

### **26.4 *aanlegvergunning***

- 26.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 26.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
  - a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
  - b het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeer-voorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
  - c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
  - d het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.
- 26.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 26.4.3 Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.
- 26.4.4 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
  - a andere-werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;
  - b andere-werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

## **artikel 27 WAARDE – ARCHEOLOGIE**

### **27.1 *bestemmingsomschrijving***

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van (potentiële) archeologische waarden.

### **27.2 *bouwregels***

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 23) mag alleen worden gebouwd na aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

### **27.3 *onthefing van de bouwregels***

- 27.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 27.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied.
- 27.3.2 Ontheffing als bedoeld in artikel 27.3.1 is niet vereist indien:
- op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
  - het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
  - het nieuw te bebouwen oppervlakte kleiner is dan 250 m<sup>2</sup> of minder diep steekt dan 0,30 m ten opzichte van het ter plaatse aanwezige maaiveld.
- 27.3.3 Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een ontheffing als bedoeld in artikel 27.3.1, winnen zij schriftelijk advies in bij de archeologische deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

#### **27.4 *aanlegvergunning***

- 27.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 27.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m ten opzichte van het ter plaatse aanwezige maaiveld of met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het (ver)graven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
  - het verlagen van het waterpeil;
  - het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- 27.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 27.4.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
  - locaties waarvoor op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn
  - andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
  - andere-werken die op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
  - andere-werken waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is.

#### **27.5 *wijzigingsbevoegdheid***

Burgemeester en wethouders kunnen het plan en de daarvan onderdeel uitmakende kaart Archeologie wijzigen voor:

- a het toevoegen van de bestemming Waarde – Archeologie, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit wenselijk is;
- b het verwijderen van de bestemming Waarde – Archeologie, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

## artikel 28 WAARDE – ARCHEOLOGISCHE VERWACHTING

### 28.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Waarde – Archeologische verwachting aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische verwachtingswaarden.

### 28.2 *bouwregels*

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 23) mag alleen worden gebouwd na aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

### 28.3 *onthefing van de bouwregels*

- 28.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 28.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische verwachtingswaarden van het gebied.
- 28.3.2 Ontheffing als bedoeld in artikel 28.3.1 is niet vereist indien:
- a op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
  - b het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
  - c het nieuw te bebouwen oppervlakte kleiner is dan 250 m<sup>2</sup> of minder diep steekt dan 0,30 m ten opzichte van het ter plaatse aanwezige maaiveld.
- 28.3.3 Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een ontheffing als bedoeld in artikel 28.3.1, winnen zij schriftelijk advies in bij de archeologische deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

### 28.4 *aanlegvergunning*

- 28.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 27.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m ten opzichte van het ter plaatse aanwezige maaiveld of met een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het (ver)graven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
  - b het verlagen van het waterpeil;
  - c het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
  - d het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

- e het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grond-radar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relicten.
- 28.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische verwachtingswaarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 28.4.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
  - b locaties waarvoor op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn
  - c andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
  - d andere-werken die op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
  - e andere-werken waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is.

### **28.5 wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan en de daarvan onderdeel uitmakende kaart Archeologie wijzigen voor:

- a het toevoegen van de bestemming Waarde –Archeologische verwachting, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit wenselijk is;
- b het verwijderen van de bestemming Waarde – Archeologische verwachting, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

## **artikel 29 WAARDE – EHS**

### **29.1 bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde – EHS aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het ontwikkelen en instandhouden van de natuur- en landschapswaarden.

### **29.2 bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 23) dient alvorens een besluit kan worden genomen tot het verlenen van de daar opgenomen ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden advies te worden verkregen van een onafhankelijke deskundige op het gebied van natuur en landschap, waaruit blijkt dat er geen sprake is van een significante aantasting van wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied.

### **29.3 wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het wijzigen van de bestemming met de bestemming Waarde – EHS in de bestemming Natuur, mits:

- a in een inrichtings- en beheersvisie de ecologische verbindingzone is uitgewerkt;
- b advies is verkregen van een onafhankelijke deskundige op het gebied van natuur en landschap;
- c geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

- d geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

## 52 artikel 30 WAARDE – EHS VERWEVING

### 30.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Waarde – EHS verweving aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het ontwikkelen en instandhouden van de natuur- en landschapswaarden.

### 30.2 *bouwregels*

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 23) dient alvorens een besluit kan worden genomen tot het verlenen van de daar opgenomen ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden advies te worden verkregen van een onafhankelijke deskundige op het gebied van natuur en landschap, waaruit blijkt dat er geen sprake is van een significante aantasting van wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied.

## artikel 31 WATERSTAAT – WATERKERING

### 31.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Waterstaat – Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals duikers, keerwanden en merktekens.

### 31.2 *bouwregels*

- 31.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 23) mag uitsluitend ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.
- 31.2.2 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- 31.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 10 m.

### 31.3 *ontheffing van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 31.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

### 31.4 *aanlegvergunning*

- 31.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 31.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
  - b het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeer-voorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
  - c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
  - d het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
  - e het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.
- 31.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid en/of de mogelijkheden tot beheer en onderhoud van de waterkering en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 31.4.3 Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.
- 31.4.4 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
  - b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.



### 3 ALGEMENE REGELS

#### artikel 32 ANTI-DUBBELTELREGEL

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

#### artikel 33 ALGEMENE BOUWREGELS

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige op de kaart aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer draagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

#### artikel 34 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

- 34.1** Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt in elk geval verstaan:
- a een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
  - b een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
  - c een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

#### artikel 35 ALGEMENE AANDUIDINGSREGELS

**35.1** *geluidzone - industrie*

**35.1.1** aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding geluidzone - industrie zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruijnte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

**35.1.2** bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 23) mag geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelig gebouwen worden gebouwd.

- 35.1.3 ontheffing van de bouwregels  
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 35.1.2 voor het bouwen van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

**35.2 milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied**

- 35.2.1 aanduidingsomschrijving  
De gronden ter plaatse van de aanduiding milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 35.2.2 bouwregels
- a Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
  - b Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m.
- 35.2.3 ontheffing van de bouwregels  
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in de artikel 35.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen ter plaatse, mits advies is verkregen van het waterleidingbedrijf.
- 35.2.4 aanlegvergunning
- a Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 35.2.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:
    - het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
    - het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
    - het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
    - het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
    - het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
    - andere-werken die een verandering van de waterhuishouding of grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.
  - b Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van het waterleidingbedrijf.
  - c Geen aanlegvergunning is nodig voor:
    - andere-werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;
    - andere-werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning

### **35.3 reconstructiewetzone - extensiveringsgebied**

#### 35.3.1 aanduidingsomschrijving

- a De gronden ter plaatse van de aanduiding reconstructiewetzone – extensiveringsgebied zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de in het gebied aanwezige natuurwaarden.
- b In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 23) zijn op de in artikel 35.3.1 bedoelde gronden geen intensieve veehouderijen toegestaan.

### **35.4 veiligheidszone - LPG**

#### 35.4.1 aanduidingomschrijving

- a De gronden ter plaatse van de aanduiding veiligheidszone - LPG zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-installatie.
- b In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 23) zijn op de in artikel 35.4.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

#### 35.4.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 23) mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de in artikel 35.4.1 onder b genoemde functies.

#### 35.4.3 ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in de artikelen 35.4.1 onder b en 35.4.2 voor het toestaan van de in artikel 35.4.1 onder b genoemde functies en het bouwen van gebouwen ten behoeve van die functies voor zover in overeenstemming met de andere bestemming, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

#### 35.4.4 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a het verplaatsen of verkleinen van het bestemmingsvlak van de bestemming veiligheidszone - LPG in verband met het verplaatsen van het **LPG-vulpunt c.q. het verkleinen van de LPG-doorzet**, mits het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gronden niet verslechtert;
- b het verwijderen van de bestemming veiligheidszone - LPG, mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de veiligheidszone - LPG wordt beëindigd.

### **35.5 veiligheidszone - munitie**

#### 35.5.1 aanduidingomschrijving

- a De gronden ter plaatse van de aanduiding veiligheidszone - munitie zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de aanwezige munitie.
- b In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikel 3 tot en met 23) zijn op de in artikel 35.5.1 onder a geen nieuwe kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

#### 35.5.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 23) mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de in artikel 35.5.1 genoemde functies.

- 35.5.3 ontheffing van de bouwregels  
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in de artikelen 35.5.1 en 35.5.2 voor het toestaan van de in artikel 35.5.2 genoemde functies en het bouwen van gebouwen ten behoeve van die functies, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.
- 35.5.4 wijzigingsbevoegdheid  
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de aanduiding veiligheidszone - munitie, mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de betreffende risicovolle inrichting wordt beëindigd.

## artikel 36 ALGEMENE ONTHEFFINGSREGELS

- 36.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:
- in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen met uitzondering van inhoudsmaat van woningen;
  - de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
  - de regels en toestaan dat de bouwhoogte ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m;
  - de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 25 m<sup>3</sup> en een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd;
  - de bouw van een schuilgelegenheid voor dieren met een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 2,7 m, mits de perceelsgrootte minimaal 1 ha bedraagt en het perceel niet direct grenst aan het erf van de woning van de aanvrager van de ontheffing.
- 36.2 Ontheffing als bedoeld in artikel 36.1 kan slechts worden verleend, mits:
- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  - het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

## artikel 37 ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS

- Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:
- het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
    - bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;

- 2 de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
  - 3 het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- b het toestaan van de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een hoogte van ten hoogste 3,5 m en een inhoud van ten hoogste 75 m<sup>3</sup> ten dienste van het openbare nut en overige openbare dienstverlening;
  - c de reconstructie van de binnen het plangebied gelegen wegen, met dien verstande dat de op de kaart gegeven bestemming Verkeer ter weerszijden van de weg met ten hoogste 25 m mag worden verbreed.

## artikel 38 ALGEMENE PROCEDUREREGELS

Ten aanzien van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden zal de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moeten zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:

- a bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
- b met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- d met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- e beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
- f het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

## 4 OVERGANGS- EN SLOTREGEL

### artikel 39 OVERGANGSRECHT

#### **39.1 overgangsrecht bouwwerken**

- 39.1.1 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.
- 39.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 39.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 39.1.1 met maximaal 10%.
- 39.1.3 Artikel 39.1.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

#### **39.2 overgangsrecht gebruik**

- 39.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 39.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 39.2.1, 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.
- 39.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in artikel 39.2.1, 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.
- 39.2.4 Artikel 39.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### **39.3 [persoonsgebonden overgangsrecht]**

De natuurlijke personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan gebruik maken van gronden of bouwwerken gelegen aan de adressen als genoemd in bijlage 4, mogen dat gebruik voortzetten. Artikel 39.2.2 is op dit gebruik niet van toepassing.

## artikel 40 SLOTRREGEL

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Elburg 2009.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Elburg

De griffier,

De voorzitter,

.....

.....

## BIJLAGE 1 BEDRIJVEN

adres	nr	type bedrijf	bestaande aantal m <sup>2</sup>	toegestane m <sup>2</sup> bij recht (excl. woning en incl. bijgebouw bij woning)	toegestane m <sup>2</sup> na verlening van ontheffing
<b><i>specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulpbedrijf</i></b>					
BOVENWEG	52	landbouwmecanisatiebedrijf	370	407	444
GLINDEWEG	1	loonbedrijf / grondverzet	762	838	990
GREVENSWEG	22	loonbedrijf	1730	1730	-
HAERDERWEG	13	loonbedrijf / grondverzet	1716	1716	-
KOEWEG	4a	loonbedrijf	1070	1177	1391
NIEUWEG	5	landbouwmecanisatiebedrijf	759	835	987
NIEUWSTADSWEG	23	loonbedrijf	1587	1587	-
OOSTENDORPERSTRAATWEG	33b/33c	loonbedrijf	1380	1518	1794
ROZENBERGERWEG	4	landbouwmecanisatiebedrijf	92	102	-
STADSWEG	18	agr. techn. hulpbedrijf	487	536	633
VERL. SCHIETWEG	24	veetransportbedrijf	??	??	??
ZUIDERZEESTRAATWEG OOST	45	loonbedrijf	381	419	458
<b><i>nutsvoorziening</i></b>					
HUISDIJK	ong.		120	-	-
<b><i>specifieke vorm van bedrijf - overige bedrijvigheid</i></b>					
GERICHTENWEG (2x)		LPG-vulpunt/opstelplaats	??	??	??
GERICHTENWEG	27	zonweringen / rolluiken ?	180	198	216
GREVENSWEG	2/4	transportbedrijf	480	528	-
HAERDERWEG	5	viskwekerij	199	218	-
HOKSEBERG	2	hoveniersbedrijf / tuincentrum (incl. detailhandel m2)	2145		-
KOEWEG	1a	autohandel	205	225	246
MEZENBERGERWEG	5	marktkramenverhuur	422	464	507
MEZENBERGERWEG	18	dierenpension	140	154	168
NIEUWSTADSPAD	4	tuincentrum (incl. detailhandel m2)	4314	-	-
NIEUWSTADSWEG	17	tuincentrum (incl. detailhandel m2)	4708	-	-
STOOPSCHAARWEG	1	drinkwaterleidingbedrijf	101	111	122
VAARBEEKERWEG	naast 21	opslagterrein	95	104	114
VERL. HAERDERWEG		drinkwaterleidingbedrijf	175	193	-
VERL. HAERBEKERWEG		drinkwaterleidingbedrijf	1561	-	-
ZUIDERZEESTRAATWEG OOST	98	opslag	135	148	162
ZUIDERZEESTRAATWEG OOST	100	manege	1635	-	-
ZUIDERZEESTRAATWEG OOST		LPG – opslag	??	??	??
ZUIDERZEESTRAATWEG WEST	3	bouwbedrijf	533	587	-
ZUIDERZEESTRAATWEG WEST	158	autosloperij	420	462	504
<b><i>detailhandel</i></b>					



BOVENWEG	44	winkel	255	280	306
BOVENWEG	44B	rijwielhandel / reparatieinrichting	510	561	-
GERICHTENWEG	15	SRV-bedrijf	160	176	-
STADSWEG	7	winkel	80	88	96
STADSWEG	14	winkel	60	66	72
ZUIDERZEESTRAATWEG WEST	34	winkel	270	297	324
ZUIDERZEESTRAATWEG WEST	139	volumineuze goederen	793	873	-
<b><i>horeca</i></b>					
EPERWEG	129	cafeteria / discotheek	560	616	-
EPERWEG	139	pannenkoekenhuis	331	362	-
EPERWEG	140	restaurant	725	750	-
VERL. HAERDERWEG	22	vakantieoord / hotelaccommodatie	464	511	-
<b><i>maatschappelijk</i></b>					
BADWEG	12	conferentieoord	2169	2386	-
BOVENWEG	41	begraafplaats	316	348	-
BURG. FRIESWIJKWEG	16	zorg en welzijn (therapeutisch centrum + agrarisch)	1360	1496	1768
EPERWEG	98	steunpunt ANWB	492	541	-
EPERWEG	100	steunpunt RWS	1440	1584	-
GRAAF REINOLDWEG	2+ 4	dagverblijf gehandicapten	??	??	30%
VAARBEEKERWEG	7	therapeutisch centrum	1835	2018	2386
ZUIDERZEESTRAATWEG WEST	1	begraafplaats	98	108	-
??		antennemast t.b.v. telecommunicatie (ter plaatse van de aanduiding zend-/ontvangst- installatie)			
<b><i>recreatie</i></b>					
OUDE ZEEWEG		oudheidkundig monument			
GRAAF REINOLDWEG	6	sporoptleidingcentrum		538	
HAERDERWEG		sportcomplex		588	
OUDE COURAGEWEG		ruitersportaccommodatie		15	

BIJLAGE 2 STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.1 ged.)			
<i>SBI</i>	<i>nr.</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat</i>
<b>01</b>		<b>dienstverlening t.b.v. de landbouw</b>	
014	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven) b.o. > 500 m <sup>2</sup>	3.1
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven) b.o. ≤ 500 m <sup>2</sup>	2
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven b.o. > 500 m <sup>2</sup>	3.1
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven b.o. ≤ 500 m <sup>2</sup>	2
0142		KI-stations	2
<b>02</b>		<b>bosbouw en dienstverlening t.b.v. bosbouw</b>	
020		bosbouwbedrijven	3.1
<b>15</b>		<b>vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken</b>	
1551	0	zuivelproductie fabrieken	
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken p.o. ≤ 200 m <sup>2</sup>	2
1581	0	broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1	- v.c. < 2.500 kg meel/week	2
1584	0	verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. ≤ 200 m <sup>2</sup>	2
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suikerbranden p.o. ≤ 200 m <sup>2</sup>	2
1593 t/m 1595		vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
<b>18</b>		<b>vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont</b>	
182		vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
<b>20</b>		<b>houtindustrie en vervaardiging van artikelen van hout, riet, kurk e.d.</b>	
203, 204, 205	1	timmerfabrieken, vervaardigen overige artikelen van hout, p.o < 200 m <sup>2</sup>	3.1
205		kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
<b>22</b>		<b>uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media</b>	
221		uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6		kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	A	grafische afwerking	1
2223	B	binderijen	2
2224		grafische reproductie en zetten	2
2225		overige grafische activiteiten	2
223		reproductiebedrijven opgenomen media	1
<b>24</b>		<b>vervaardiging van chemische producten</b>	
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
<b>26</b>		<b>vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten</b>	
262, 263	0	aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2

staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.1 ged.)			
<i>SBI</i>	<i>nr.</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat</i>
<b>30</b>		<b>vervaardiging van kantoormachines en computers</b>	
30	A	kantoormachines- en computerfabrieken	2
<b>31</b>		<b>vervaardiging van overige elektrische machines, apparaten en benodigdheden</b>	
316		elektrotechnische industrie n.e.g.	2
<b>33</b>		<b>vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten</b>	
33	A	fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten	2
<b>36</b>		<b>vervaardiging van meubels; vervaardiging van overige goederen n.e.g.</b>	
361	2	meubelstofeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	1
362		fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363		muziekinstrumentenfabrieken	2
3661.1		sociale werkvoorziening	2
<b>40</b>		<b>productie en distributie van stroom, aardgas, stoom en warm water</b>	
40	C0	elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C1	- < 10 MVA	2
40	D0	gasdistributiebedrijven:	
40	D3	- gas: reduceer, compressor-, meet- en regelinstrumenten cat. A	1
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	E0	warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	E2	- blokverwarming	2
<b>41</b>		<b>winning en distributie van water</b>	
41	A0	waterwinning-/bereiding-bedrijven:	
41	B0	waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1	- < 1 MW	2
<b>45</b>		<b>bouwnijverheid</b>	
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats b.o. < 1.000 m <sup>2</sup>	2
<b>50</b>		<b>handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations</b>	
501, 502, 504		handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
5020.4	B	autobeklederijen	1
5020.5		autowasserijen	2
503, 504		handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
<b>51</b>		<b>groothandel en handelsbemiddeling</b>	
511		handelsbemiddeling (kantoren)	1
5122		grth in bloemen en planten	2
5134		grth in dranken	2
5135		grth in tabaksproducten	2

staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.1 ged.)			
<i>SBI</i>	<i>nr.</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat</i>
5136		grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137		grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139		grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514		grth in overige consumentenartikelen	2
5148.7	0	grth in vuurwerk en munitie	
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, oplag < 10 ton	2
5148.7	5	- munitie	2
5151.2	0	grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen	
5153	0	grth in hout en bouwmaterialen	
5153	2	- algemeen b.o. ≤ 2.000 m <sup>2</sup>	2
5153.4	4	zand en grind	
5153.4	6	- algemeen b.o. ≤ 200 m <sup>2</sup>	2
5154	0	grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	
5154	2	- algemeen b.o. ≤ 2.000 m <sup>2</sup>	2
5155.2		grth in kunstmeststoffen	2
5156		grth in overige intermediaire goederen	2
517		overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
<b>60</b>		<b>vervoer over land</b>	
6022		taxibedrijven	2
<b>61, 62</b>		<b>vervoer over water/door de lucht</b>	
61, 62	A	vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
<b>63</b>		<b>dienstverlening t.b.v. het vervoer</b>	
6322, 6323		overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633		reisorganisaties	1
634		expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
<b>64</b>		<b>post en telecommunicatie</b>	
641		post- en koeriersdiensten	2
642	A	telecommunicatiebedrijven	1
<b>65, 66</b>		<b>financiële instellingen en verzekeringswezen</b>	
65, 66	A	banken, verzekeringsbedrijven	1
<b>70</b>		<b>verhuur van en handel in onroerend goed</b>	
70 A		verhuur van en handel in onroerend goed	1
<b>71</b>		<b>verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen</b>	
711		personenautoverhuurbedrijven	2
714		verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2

staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.1 ged.)			
<i>SBI</i>	<i>nr.</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat</i>
<b>72</b>		<b>computerservice- en informatietechnologie</b>	
72	A	computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	B	switchhouses	2
<b>73</b>		<b>speur- en ontwikkelingswerk</b>	
731		natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732		maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
<b>74</b>		<b>overige zakelijke dienstverlening</b>	
74	A	overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
7481.3		foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4		veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
<b>85</b>		<b>gezondheids- en welzijnszorg</b>	
8512, 8513		artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
8514, 8515		consultatiebureaus	1
853	2	kinderopvang	2
<b>91</b>		<b>diverse organisaties</b>	
9111		bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	1
9131		kerkgebouwen e.d.	2
9133.1	A	buurt- en clubhuizen	2
9133.1	B	hondendressuurterreinen	3.1
<b>93</b>		<b>overige dienstverlening</b>	
9301.2		chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	A	wasverzendinrichtingen	2
9301.3	B	wasserettes, wassalons	1
9302		kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	0	begravenisondernemingen:	
9303	1	- uitvaartcentra	1
9303	2	- begraafplaatsen	1
9304		fitnesscentra, badhuizen en saunabaden	2
9305	B	persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1
<b>De gebruikte afkortingen</b>			
<b>afk.</b>	<b>verklaring</b>		
<	kleiner dan		
>	groter dan		
cat	categorie		
e.d.	en dergelijke		
n.e.g.	niet elders genoemd		

staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.1 ged.)			
<i>SBI</i>	<i>nr.</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat</i>
o.c.		opslagcapaciteit	
p.c.		productiecapaciteit	
b.o.		bedrijfsoppervlak	
v.c.		verwerkingscapaciteit	
u		uur	
d		dag	
w		week	
j		jaar	
t		ton	
<b>grootste afstand in meters per categorie</b>			
<b>cat</b>	<b>afst.</b>		
1	10 m		
2	30 m		
3.1	50 m		



### BIJLAGE 3 ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN BINNEN BESTEMMING RECREATIE – VERBLIJF

Adres	Naam recreatieterrein	Maximaal aantal recreatiewoningen	Maximaal aantal kampeer- middelen	Maximaal bebouwd oppervlakte
Berkenweg 13	Het Witte Huis a/d Bosrand	16		3%
Bovenweg 65b	Hoogers	7	8	3%
Flevoweg 5	Veluwe Strandbad	60	427	3%
Haerderweg 12	Roskam	6	80	3%
J.P. Broekhovenstraat 40	Scouting accommodatie			560 m <sup>2</sup>
J.P. Broekhovenstraat 42	Watersportaccommodatie			300 m <sup>2</sup>
J.P. Broekhoevenstraat	Scoutingterrein			50 m <sup>2</sup>
Klaterweg 9	De Scheepsbel		408	3%
Oostloo 1	Hopsie Topsy	a. 7 b. groepsacc.		3% 340 m <sup>2</sup>
Oostloo 8	Scouting			485 m <sup>2</sup>
Rode Landsweg 28	Thornspick	13	85	3%
Verl. Haerderweg 5	Dennenrhode	76	215	3%
Verl. Haerderweg 9	Cassée	5	16	3%
Verl. Haerderweg 17/21	't Campvelt			800 m <sup>2</sup>
Zuiderzeestraatweg Oost 65	Old Putten	10	100	3%
Zuiderzeestraatweg West 117	Greenvillagepark		22	3%





BIJLAGE 4 ADRESSEN PERSOONSGEBONDEN OVER-  
GANGSRECHT RECREATIEWONINGEN



*P.M.*