

Kampen[®]

Bestemmingsplan

Koekoekspolder 2013

Toelichting

NL.IMRO.0166.00991062-OW01 (ontwerp)

Koekoekspolder 2013

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting	5
Hoofdstuk1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Uitgangspunten en doel	7
1.2.1 Nota van Uitgangspunten	7
1.3 Bij dit plan behorende stukken	8
1.4 Ligging van het plangebied	8
1.5 Geldende bestemmingsplannen	9
1.6 Leeswijzer	9
Hoofdstuk2 Beleidskaders	11
2.1 Europees en rijksbeleid	11
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	11
2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
2.1.3 Europese Kaderrichtlijn Water (2000)	12
2.1.4 Natura 2000-gebieden (2003)	12
2.1.5 Activiteitenbesluit	12
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	13
2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2009)	13
2.2.2 Omgevingsverordening (2009)	15
2.2.3 Ontwikkelingsperspectief Nationaal Landschap IJsseldelta	15
2.2.4 Waterbeheerplan 2010-2015	16
2.3 Gemeentelijk beleid	16
2.3.1 Structuurvisie Kampen 2030 (2009)	16
2.3.2 Ondernemingsplan doorontwikkeling Koekoekspolder	17
2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan	18
2.3.4 Gebiedsvisie dorpsrand IJsselmuiden - Koekoek	18
2.3.5 Bedrijventerreinenvisie 2010 gemeente Kampen	19
Hoofdstuk3 Onderzoek	21
3.1 Algemeen	21
3.2 Huidige situatie	21
3.3 Toekomstige situatie	23
3.4 Landschappelijke inpassing	24
3.5 Milieu	27
3.5.1 Milieuzonering	28
3.5.2 Bodem	28
3.5.3 Geluid	28
3.5.4 Luchtkwaliteit	29
3.5.5 Externe veiligheid	29
3.6 Water	30

	3.6.1	Watertoets	30
	3.6.2	Overstromingsrisico	32
3.7		Ecologie	34
	3.7.1	Gebiedsbescherming	34
	3.7.2	Soortenbescherming	34
3.8		Archeologie en cultuurhistorie	35
	3.8.1	Archeologie	35
	3.8.2	Cultuurhistorie	36
3.9		Verkeer	37
3.10		Kabels en leidingen	38
Hoofdstuk4		Uitvoerbaarheid	39
	4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
	4.2	Economische uitvoerbaarheid	39
	4.2.1	Grondexploitatiewet	39
	4.2.2	Overige aspecten	39
Hoofdstuk5		Juridische regeling	41
	5.1	Inleiding	41
	5.2	Plansystematiek	41
	5.2.1	Verbeelding	41
	5.2.2	Regels	41
	5.3	Bestemmingen	43
	5.3.1	Agrarisch - Glastuinbouw	44
	5.3.2	Bedrijf - Nutsvoorziening	45
	5.3.3	Bedrijventerrein	45
	5.3.4	Groen	46
	5.3.5	Recreatie - Volkstuin	46
	5.3.6	Tuin	46
	5.3.7	Verkeer	46
	5.3.8	Water	46
	5.3.9	Wonen	46
	5.3.10	Leiding / Leiding - Hoogspanning	46
	5.3.11	Waarde - Archeologie - 2	46
	5.3.12	Waarde - Landschap	47
	5.3.13	Waterstaat - Waterkering	47
Hoofdstuk6		Inspraak en overleg	49
	6.1	Vooroverleg	49
	6.2	Zienswijzen	49
Bijlagen bij de toelichting			
Bijlage 1	MER en onderzoeksrapporten		
Bijlage 2	Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro		

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de Koekoekspolder is al sinds 1900 tuinbouw aanwezig. In 1981 werd de polder voor het eerst aangewezen als concentratiegebied voor de glastuinbouw. Onder verschillende termen (projectvestigingslocatie, landbouwontwikkelingsgebied) staat deze ambitie nog steeds overeind. Vanaf 2002 heeft de Koekoekspolder gebruik kunnen maken van de Stimuleringsregeling inrichting duurzame glastuinbouwlocaties (Stidug) die beschikbaar is gesteld voor de ontwikkeling van 10 duurzame glastuinbouwlocaties in Nederland. Doel van de Stidug is om - met het oog op de noodzakelijke herstructurering van de bestaande glastuinbouwgebieden in het westen van het land - voldoende hervestigingslocaties voor de glastuinbouw te realiseren.

Het geldende bestemmingsplan voor de Koekoekspolder is vastgesteld in 1982. Dit plan is ouder dan 10 jaar en op basis van de Wet ruimtelijke ordening aan herziening toe. In de loop der jaren zijn voor het geldende plan een groot aantal vrijstellingen en herzieningen gevoerd. Het geldende plan is daardoor niet meer actueel. Bovendien doet het plan geen recht meer aan de moderne bedrijfsvoering in de glastuinbouw én aan het huidige beleid van de gemeente.

1.2 Uitgangspunten en doel

Het geldende bestemmingsplan dateert uit 1982 en biedt al volop ruimte voor glastuinbouw. Voorliggende nieuwe bestemmingsplan speelt in op de huidige eisen van moderne glastuinbouw en geeft - conform de aanwijzing in 2001 als landbouwontwikkelingsgebied voor de glastuinbouw - ruimte voor een optimale invulling als glastuinbouwgebied. Daarbij houdt het plan waar mogelijk rekening met de ligging in het Nationaal Landschap IJsseldelta en de waardevolle kenmerken van dit landschap.

De oppervlakte van het plangebied van dit bestemmingsplan is circa 450 hectare. Momenteel is hiervan circa 110 hectare daadwerkelijk ingevuld met kassen voor de glastuinbouw. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor het vergroten van dit oppervlak glastuinbouw tot circa 225 ha. Daarnaast bestaat ruimte voor de ontwikkeling van tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid. Dit betreft een oppervlakte van circa 10 hectare. De overige ruimte wordt in beslag genomen door de aanwezige infrastructuur, waterberging en groen.

Het bestemmingsplan legt de actuele vergunde situatie vast. Alle in het verleden verleende vrijstellingen, vergunningen en bestemmingsplanherzieningen zijn in dit bestemmingsplan meegenomen. Ook de feitelijke situatie is geïnventariseerd waarbij afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, voorzover deze ruimtelijk aanvaardbaar zijn, zijn meegenomen.

Omdat de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt mogelijk negatieve effecten kunnen hebben op nabijgelegen Natura 2000-gebieden (onder andere uiterwaarden IJssel), is naast het bestemmingsplan een milieueffectrapport (MER) opgesteld. Daarbij is ook een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 uitgevoerd.

1.2.1 Nota van Uitgangspunten

De eerste stap in het bestemmingsplanproces is in 2011 gezet met het opstellen van de 'Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Koekoekspolder'. In deze nota zijn de keuzes met betrekking tot de inhoud van het bestemmingsplan op hoofdlijnen vastgelegd.

Belangrijke input voor de Nota van uitgangspunten is geleverd door twee klankbordgroepen van bewoners en ondernemers uit de Koekoekspolder. Dit om te borgen dat het bestemmingsplan een actueel en breed gedragen plan is.

1.3 Bij dit plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Koekoekspolder 2013' bestaat uit de volgende stukken:

- I. deze toelichting;
- II. de planregels;
- III. de verbeelding met nummer NL.IMRO.0166.00991062-OW01.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden en opstallen aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende beleid, onderzoeken en een planbeschrijving zijn opgenomen. Het milieueffectrapport maakt onderdeel uit van de plantoelichting.

1.4 Ligging van het plangebied

De ligging van het plangebied van dit bestemmingsplan Koekoekspolder is weergegeven in figuur 1.1. De polder ligt ten noordoosten van IJsselmuiden en in de noordwesthoek van de Mastenbroekerpolder. Binnen deze polder is de Koekoekspolder een aparte eenheid, ontstaan als droogmakerij. Ten noorden van het plangebied ligt de Kamperzeedijk met daarachter het Ganzendiep en het Kampereiland. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Dijksteegkade met daarachter de Bisschopswetering en het open gebied van de Mastenbroekerpolder. Aan de westzijde bevindt zich de bebouwing van IJsselmuiden en Grafhorst.



Figuur 1.1: begrenzing plangebied op luchtfoto

1.5 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zijn op dit moment ruim 40 bestemmingsplannen en wijzigingsplannen van toepassing. Voor het gehele plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan De Koekoek dat in 1982 door de raad is vastgesteld. Op perceelsniveau is dit plan inmiddels 44 keer gewijzigd, vooral ten behoeve van de vestiging van nieuwe glastuinbouwbedrijven. Al deze geldende plannen binnen het plangebied vervallen bij de inwerkingtreding van het voorliggende bestemmingsplan.

1.6 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- de relevante beleidskaders worden beschreven in hoofdstuk 2;
- hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het plangebied. De historische ontwikkeling, de belangrijkste karakteristieken en de bestaande ruimtelijke situatie staan daarbij centraal;
- de uitvoerbaarheidsaspecten die gerelateerd zijn aan de gewenste ontwikkelingen komen aan bod in hoofdstuk 4;
- de juridische planopzet wordt behandeld in hoofdstuk 5. Hierin worden de gewenste planologische mogelijkheden en ontwikkelingen vertaald in een juridisch-planologische regeling. Hiermee vormt dit hoofdstuk een toelichting op de planregels.
- tot slot komt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan bod.

Hoofdstuk 2 Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt het beleid samengevat dat relevant is voor de Koekoekspolder. Daarbij gaat het om beleid op Europees, nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau.

2.1 Europees en rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het rijk hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer dan voorheen aan provincies en gemeenten overgelaten. Zo bevat het SVIR geen beleid meer met betrekking tot het landschap en de landbouwonwikkelingsgebieden (waaronder het concentratiegebied voor de glastuinbouw De Koekoekspolder). Het rijk richt zich uitsluitend op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het rijk in de SVIR drie nationale doelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het SVIR meer bevoegdheden, bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van de groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het rijk beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regelt de juridische doorwerking van nationale belangen op ruimtelijk gebied in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. In het Barro zijn op dit moment:

- het Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- militaire terreinen en -objecten;
- de Wadden;
- de kust (inclusief primaire kering);
- de grote rivieren;
- de Werelderfgoederen;
- reserveringen uitbreidingen weg en spoor;
- veiligheid vaarwegen;
- het netwerk voor elektriciteitsvoorziening;
- de buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer;
- bescherming van de (overige) primaire waterkeringen;

- reservering voor rivierverruiming Maas;
- de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Deze onderwerpen zijn in het voorligende bestemmingsplan niet aan de orde. Het Barro c.q. het nationale ruimtelijke rijksbeleid is daarom voor dit bestemmingsplan niet relevant.

2.1.3 Europese Kaderrichtlijn Water (2000)

Duurzaam schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst is belangrijk in Europa. De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is op 22 december 2000 in werking getreden en vraagt aan alle lidstaten om resultaten te boeken met het schoonhouden en schoonmaken van het water in stad en land (chemisch kwaliteitsdoel) en het beschermen en ontwikkelen van natuur (ecologisch kwaliteitsdoel). De afspraken moeten er voor zorgen dat iedere lidstaat ervoor zorgt dat de kwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater in 2015 op orde is. Uitgangspunt is een indeling in stroomgebieden. De gemeente Kampen valt onder het deelstroomgebied Rijn-Oost. In 2009 is het stroomgebiedbeheerplan vastgesteld, waarin de doelen, maatregelen en kosten zijn beschreven om aan het gewenste kwaliteitsniveau voor water te voldoen.

Het bestemmingsplan 'Koekoekspolder 2013' bevat geen ontwikkelingen die afbreuk doen aan deze doelen. Een nadere omschrijving van het aspect water is terug te vinden in paragraaf 3.6.

2.1.4 Natura 2000-gebieden (2003)

Nederland kent 162 Natura 2000-gebieden. Dit Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die in het verleden zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en/of aangemeld onder de Habitatrichtlijn. De gebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben en worden in Nederland beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet.

Voor alle Natura 2000-gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Als een activiteit mogelijk negatieve effecten heeft op deze doelstellingen, is op grond van de Natuurbeschermingswet hiervoor een vergunning nodig. Een vergunning kan ook nodig zijn voor activiteiten die buiten het beschermde Natura 2000-gebied liggen, maar wel mogelijk van invloed zijn op de instandhoudingsdoelstellingen binnen het gebied (de externe werking).

De Koekoekspolder ligt in de nabijheid van het Natura 2000-gebied Uiterwaarden IJssel. Op grotere afstand liggen de Natura 2000-gebieden Veluwevloedmeer, het Zwarte Meer en het Ketelmeer & Vossemeer. Om de effecten van de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt te kunnen beoordelen is een passende beoordeling opgesteld. De passende beoordeling maakt onderdeel uit van het planMER, in hoofdstuk 3 wordt hier nader op ingegaan.

2.1.5 Activiteitenbesluit

Op 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit in werking getreden. Met dit besluit zijn diverse agrarische besluiten onder het Activiteitenbesluit gebracht, zoals het Besluit glastuinbouw en Besluit landbouw. Het Activiteitenbesluit bevat voorschriften voor glastuinbouw, open teelt (bijvoorbeeld vollegrondse tuinbouwbedrijf), bedekte teelt (bijvoorbeeld witlofkwekerij) en veehouderijen.

Voor glastuinbouwbedrijven gelden eisen ten aanzien van energie (met name ten aanzien van energiebesparing), geluidsniveau, assimilatiebelasting, lozen van afvalwater en bodem. Voor zowel open als bedekte teelt gelden eisen ten aanzien van bodem, lozen van afvalwater, geur, geluid en energie. Voor veehouderijen gelden eisen ten aanzien van energie, geluid, ammoniak, geur, agrarische lozingen en bodem.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2009)

Het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving van Overijssel is aangegeven in de Omgevingsvisie Overijssel. Deze is vastgesteld in 2009. Momenteel (2013) wordt de visie gedeeltelijk herzien.

In de Omgevingsvisie Overijssel schetst de provincie haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie. Het vizier is daarbij gericht op 2030. De provincie geeft aan welke ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe de provincie deze wil realiseren.

Koekoekspolder

Duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit vormen de rode draad bij de beleidskeuzes en de ontwikkelingsvisie. Deze worden in de Omgevingsvisie vertaald in beleidsambities en kwaliteitsambities. De Koekoekspolder staat omschreven als een ontwikkelingsgebied voor glastuinbouw waar aandacht is voor waterbeheer, landschap, ruimtelijke kwaliteit en duurzame energie. Voor de ontwikkeling van een toekomstgericht glastuinbouwcluster in de Koekoekspolder is het behoud van een kritische massa van de glastuinbouw in de regio belangrijk. In de Koekoekspolder is die kritische massa aanwezig. Buiten de Koekoekspolder en buiten bestaande glastuinbouwlocaties zijn er geen mogelijkheden voor de nieuwe vestiging van glastuinbouwbedrijven.

Voortvloeiend uit de aanwijzing als concentratiegebied voor de glastuinbouw is de vestiging van nieuwe agrarische bouwpercelen in de Koekoekspolder mogelijk. Nieuwvestiging is mogelijk zonder de voorwaarde van saldering (waarbij de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf uitsluitend mogelijk is als elders een agrarisch bedrijf beëindigd wordt).

Uitvoeringsmodel - lagenbenadering

Om de provinciale ambities te bereiken wordt gebruik gemaakt van het uitvoeringsmodel. Deze is weergegeven in onderstaande figuur.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

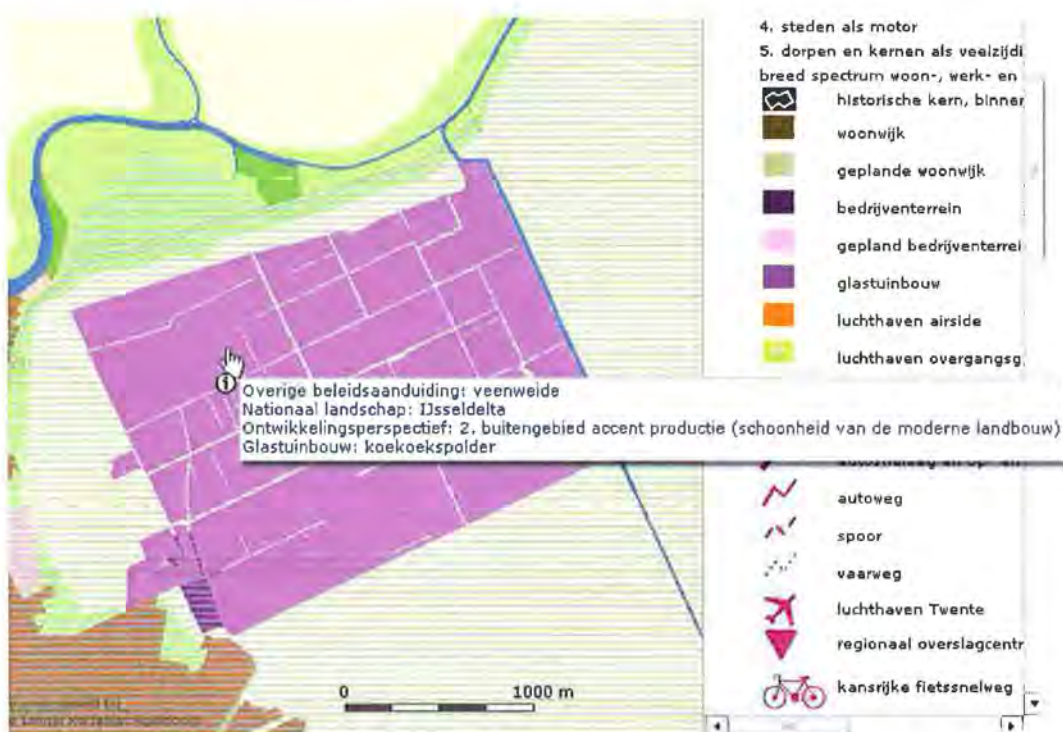


Figuur 2.1: uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Het uitvoeringsmodel is gebaseerd op de sturingsfilosofie van vitale coalities: met partners een gezamenlijke visie of doel delen en dan ieder in eigen verantwoordelijkheidssfeer in actie komen. Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en

(3) Gebiedskenmerken. De omschreven drie niveaus sturen op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie, of, waar en hoe een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden:

1. Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Er wordt onder andere gebruik gemaakt van de SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Dit is het geval bij de ontwikkeling in de Koekoekspolder. Het gaat om een bestaand glastuinbouwgebied dat geïntensiveerd wordt.
2. De beleidsambities van de provincie voor dit gebied zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent productie (schoonheid van de moderne landbouw)' en 'glastuinbouw: Koekoekspolder', zie onderstaande figuur. Ook valt het in het Nationaal Landschap IJsseldelta. Binnen dit Nationaal Landschap staat behoud door ontwikkeling centraal. De voortgaande ontwikkeling van het plangebied als glastuinbouwgebied waarbij rekening wordt gehouden met de landschappelijke waarden past bij deze ontwikkelingsperspectieven (zie ook paragraaf 2.2.3).



Figuur 2.2: ontwikkelingsperspectief voor Koekoekspolder

3. Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied kent volgens de Gebiedskenmerkencatalogus de volgende gebiedskenmerken:
 - a. natuurlijke laag: het plangebied maakt deel uit van de 'laagveengebieden in cultuur gebracht'. Het provinciale beleid is gericht op het behoud van het veenpakket met een waterpeil dat niet lager is dan voor graslandgebruik noodzakelijk. De ontwikkeling als glastuinbouwgebied doet geen afbreuk aan het veenpakket en hebben geen invloed op het waterpeil;
 - b. laag van het agrarisch cultuurlandschap: het plangebied valt landschappelijk gezien binnen de laagveenontginningen. Het provinciale beleid is gericht op het zoveel mogelijk behouden van de

aanwezige linten als karakteristieke bebouwingsstructuur. Dit is het geval bij de Koekoekspolder (zie verder 3.4);

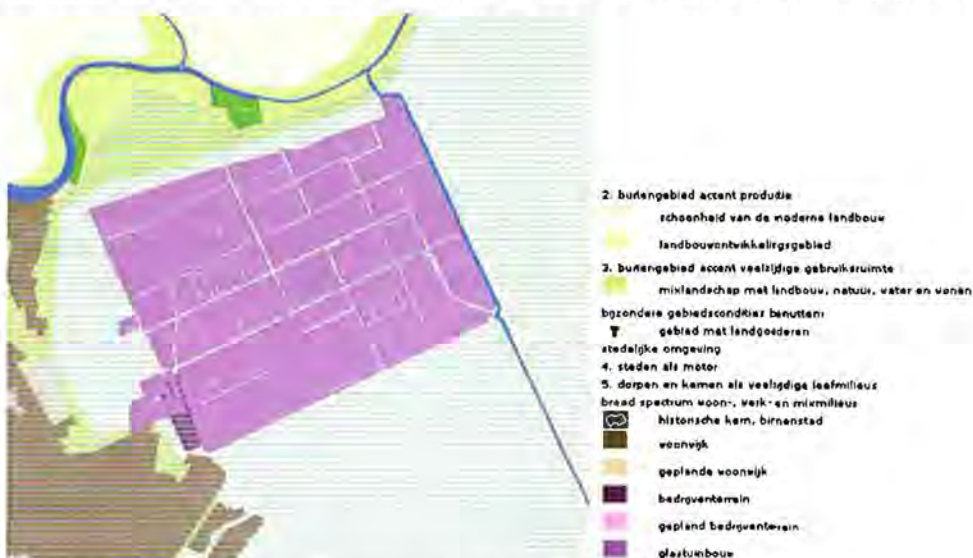
- c. stedelijke laag: het plangebied wordt nauwelijks aangeduid in de stedelijke laag. Alleen rondom het zuidelijke deel van de Oudendijk bevindt zich het gebiedskenmerk "bebouwing: bedrijventerrein 1955-nu". Binnen het plangebied Koekoekspolder liggen echter geen bedrijven, anders dan agrarische en glastuinbouwbedrijven. De stedelijke laag wordt daarom als niet van toepassing geacht;
- d. lust- en leisuurelaag: langs de noordelijke grens lopen een fietsroute (Zuiderzeeroute) en wandelroute (Zuiderzeepad). De ambities ten aanzien van glastuinbouw in de Koekoekspolder vormen voor deze laag geen belemmering.

Conclusie voor het plangebied

De ontwikkeling van de Koekoekspolder als glastuinbouwgebied past binnen de Omgevingsvisie Overijssel. Het plan is in overeenstemming met de drie niveaus van het uitvoeringsmodel, (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskenmerken.

2.2.2 Omgevingsverordening (2009)

Het uitvoeringsinstrument dat aan de Omgevingsvisie is gekoppeld is de Omgevingsverordening Overijssel 2009. De regels in deze verordening moeten doorwerking krijgen in de gemeentelijke bestemmingsplannen. De Koekoekspolder is in de verordening specifiek aangeduid als ontwikkelingsgebied voor glastuinbouw.



Figuur 2.3: Fragment kaart Omgevingsverordening Overijssel

Daarnaast ligt de Koekoekspolder in het Nationaal landschap IJsseldelta. Voor dit waardevolle landschap is een ontwikkelingsperspectief opgesteld dat onderdeel vormt van de provinciale verordening.

2.2.3 Ontwikkelingsperspectief Nationaal Landschap IJsseldelta

Om de aanwezige landschappen te behouden en te 'ontwikkelen met kwaliteit', heeft het rijk in 2004 in de Nota Ruimte twintig landschappen in Nederland aangewezen als Nationaal Landschap. Doel van deze aanwijzing is dat de kwaliteit van het landschap in deze gebieden wordt behouden en versterkt. Met de inwerkingtreding van het SVIR in 2012 is de verantwoordelijkheid voor het beleid van de nationale landschappen overgedragen aan de provincies.

De Koekoekspolder valt binnen de begrenzing van het Nationaal Landschap IJsseldelta. De IJsseldelta heeft deze status te danken aan enkele specifieke landschappelijke kenmerken, de zogenaamde kernkwaliteiten.

Dit zijn (volgens de Nota Ruimte):

- de grote mate van openheid;
- de oudste rationele, geometrische verkaveling (Polder Mastenbroek);
- het reliëf in de vorm van huisterpen en kreekruigen.

Voor het nationale landschap is in 2009 een ontwikkelingsperspectief en een uitvoeringsprogramma vastgesteld. De ontwikkelingslijn voor de Koekoekspolder is hierin als volgt omschreven:

1. vestiging van glastuinbouw in de Koekoekspolder overeenkomstig het provinciale beleid en behoud van de kernkwaliteiten van de Mastenbroekerpolder;
2. het tegengaan van lichthinder door de tuinbouwsector;
3. de ontwikkelingsruimte voor de glastuinbouw wordt gevonden binnen De Koekoekspolder zelf;
4. in de overgangszone Koekoekspolder - Mastenbroekerpolder (deze zone ligt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan) komt geen uitbreiding van glastuinbouw. Deze overgangszone (circa 100 ha) krijgt een groen karakter, gericht op een goede inpassing in Nationaal Landschap IJsseldelta. Daarin kan tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid wel een plek krijgen, evenals waterberging;
5. in het ontwikkelingsperspectief wordt nadrukkelijk de aandacht gevestigd op duurzame energie.

2.2.4 Waterbeheerplan 2010-2015

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Groot Salland, Reest en Wieden, Regge en Dinkel, Rijn en IJssel en Velt en Vecht. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Dit heeft geresulteerd in waterbeheersplannen die op een groot aantal punten overeenkomen. De hoofdthema's zijn: het waarborgen van veiligheid, het watersysteembeheer en het ontwikkelen van de afvalwaterketen. Ook zijn in de waterbeheersplannen de maatregelen voor het uitvoeren van de Kaderrichtlijn Water (KRW) en Waterbeheer 21e eeuw opgenomen. De waterschappen hebben voor het uitvoeren van de KRW-maatregelen een resultaatsverplichting. De plannen omvatten daarnaast een uitvoeringsprogramma op hoofdlijnen voor de periode tot en met 2015. De waterschappen willen de plannen verder vormgeven en uitvoeren in dialoog en in samenwerking met alle betrokken partijen. De Koekoekspolder en de omgeving daarvan liggen in het beheersgebied van het waterschap Groot Salland.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Kampen 2030 (2009)

Op 28 mei 2009 is de Structuurvisie 2030 Kampen vastgesteld door de gemeenteraad. In de visie wordt aangegeven hoe de gemeente verwacht het ruimtelijk beleid te gaan uitvoeren in de komende jaren. De structuurvisie is een richtinggevend document.

De Structuurvisie Kampen spreekt zich uit over de ruimtelijke ontwikkeling van de gehele gemeente. Naast de huidige waarden en beschrijving van knelpunten voor de stad en de omringende landschappen, komen ook gewenste ontwikkelingen en toekomstige kwaliteiten aan bod.

De structuurvisie geeft aan dat landbouw in de economie van Kampen, IJsselmuiden en omgeving een belangrijke rol speelt en dat ook wordt ingezet om dit te versterken. Een belangrijk middel hiervoor is de doorontwikkeling van glastuinbouwgebied Koekoekspolder. Dit overloopterrein voor glastuinbouw uit de Randstad moet planologisch gezien in 2016 geheel ontwikkeld kunnen worden met kassen. In de Structuurvisie worden een aantal pijlers genoemd waaraan in de Koekoek aandacht besteed moet worden zoals: versterking landschappelijke kwaliteit, duurzame energievoorziening en waterberging.

Op de kaart van de Structuurvisie Kampen 2030 (zie figuur 2.2) is de Koekoekspolder aangegeven als glastuinbouwontwikkelingsgebied. De groene lijnen duiden op de gewenste 'bomencarré' rond/door het

glastuinbouwgebied. Nader onderzoek heeft echter aangetoond dat dit zeer moeilijk is te realiseren door de ligging van kabels en leidingen. De 'zon' in figuur 2.2 geeft aan dat moet worden ingezet op duurzame energievoorziening.



Figuur 2.4: Fragment kaart Structuurvisie Kampen 2030

De Structuurvisie geeft aan dat gezocht moet worden naar een nieuwe ontsluiting van het glastuinbouwgebied. In het kader van de gebiedsvisie dorpsrand IJsselmuiden - Koekoek zijn hiertoe verschillende varianten onderzocht. Uit onderzoek bleek dat met de herinrichting van de Veilingweg een toekomstvaste, verkeersveilige en landschappelijk goed ingepaste ontsluiting kon worden gerealiseerd. De gemeenteraad heeft daarom in 2011 besloten geen rondweg door de polder Mastenbroek aan te leggen, maar over te gaan tot herinrichting van de Veilingweg. Deze herinrichting is inmiddels nagenoeg afgerond.

2.3.2 Ondernemingsplan doorontwikkeling Koekoekspolder

Na de aanwijzing als Landbouwon ontwikkelingsgebied voor de glastuinbouw in 2001 en het verkrijgen van subsidie vanuit Stidug (stimuleringsregeling inrichting duurzame glastuinbouwgebieden) heeft de Ontwikkelingsmaatschappij Koekoekspolder (OMK) zich ingezet om nieuwe tuinders binnen te halen en bestaande tuinders te faciliteren in hun groei. Naast de gemeente Kampen maakten de LTO-Noord en de Grontmij deel uit van de OMK.

Rond 2006 stagneert de groei van het aantal glastuinbouwbedrijven door knelpunten in de energievoorziening als gevolg van de snelle opkomst van WKK installaties bij de tuinders. Deze stagnatie veroorzaakt het einde van de OMK.

In 2009 doet het bureau Rijnconsult in opdracht van de gemeente onderzoek naar het toekomstperspectief van de glastuinbouw in de Koekoekspolder. Rijnconsult concludeert dat er toekomst is voor glastuinbouw in de Koekoekspolder, mits de energiefaciliteiten (terugleverfaciliteiten WKK en realiseren aardwarmtebronnen) en infrastructuur op orde worden gebracht en er gerichte acquisitie plaatsvindt. Als pré voor de verdere ontwikkeling van glastuinbouw noemt Rijnconsult de ontwikkeling van meer agrospecifieke bedrijvigheid in (de nabijheid van) de Koekoekspolder.

Op basis van het onderzoek van Rijnconsult stelt de gemeenteraad in november 2009 een nieuw 'Ondernemingsplan doorontwikkeling Koekoekspolder' vast. Het eindbeeld in dit ondernemingsplan is een duurzaam en modern glastuinbouwgebied. Uitgangspunt voor het ondernemingsplan zijn onder meer de subsidieafspraken met het rijk en de provincie Overijssel. Het plan gaat uit van de uitgifte van 99 ha glastuinbouw en 9 ha agrogerelateerd bedrijventerrein.

In de afgelopen jaren is uitvoering gegeven aan het rapport van Rijnconsult en het nieuwe ondernemingsplan.

Zo is de energievoorziening in de Koekoek sterk verbeterd door de aanleg van een nieuw hoogspanningsstation voor de elektriciteitsvoorziening (Hagedoomweg 2) en een aardwarmtebron (Hartogsweg 4). De aanleg van een 2e aardwarmtebron zal waarschijnlijk op korte termijn plaatsvinden. Ook de infrastructuur is verbeterd door de opwaardering van de Veilingweg. Door de herinrichting van de weg is een goede ontsluiting ontstaan voor de bedrijven in de Koekoekspolder.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is op 25 november 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Het LOP is gericht op behoud en versterking van de kenmerkende gebiedswaarden in de verschillende IJsseldeltalandschappen. Uitgangspunt hierbij is de doorontwikkeling van de beeldstructuur in vlakken (polders), lijnen (dijken en wateren) en punten (kernen, woon- en werkgebieden, infrastructuur). Zwakke plekken moeten weer worden verstevigd en samenhang in verscheidenheid aangebracht door middel van beheer, herstel en nieuwe aanleg van landschapselementen.

De ontwikkelingslijn voor de Koekoekspolder is als volgt omschreven:

- vestiging van glastuinbouw in de Koekoekspolder overeenkomstig de Omgevingsvisie Overijssel en behoud van de kernkwaliteiten van de Mastenbroekerpolder;
- het tegengaan van lichthinder door de tuinbouwsector;
- de ontwikkelingsruimte voor de glastuinbouw wordt gevonden binnen De Koekoekspolder zelf;
- in de overgangszone Koekoekspolder - Mastenbroekerpolder komt geen uitbreiding van glastuinbouw. Deze overgangszone krijgt een groen karakter, gericht op een goede inpassing in Nationaal Landschap IJsseldelta. Daarin kan tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid wel een plek krijgen, evenals waterberging;
- in het Ontwikkelingsperspectief Nationaal Landschap IJsseldelta wordt nadrukkelijk de aandacht gevestigd op duurzame energie.

In dit bestemmingsplan wordt, voor zover dit plan het juiste instrument is, tegemoet gekomen aan deze ontwikkelingslijn. Het bestemmingsplan biedt het geschikte juridisch-planologische kader voor glastuinbouw en biedt mogelijkheden voor duurzame energie, bijvoorbeeld in de vorm van aardwarmte. Een aantal zaken van deze ontwikkelingslijn zijn niet met dit bestemmingsplan te regelen. De overgangszone met Mastenbroekerpolder ligt immers buiten het plangebied en lichthinder wordt via andere wetgeving geregeld.

2.3.4 Gebiedsvisie dorpsrand IJsselmuiden - Koekoek

Deze gebiedsvisie (vastgesteld in 2011) zoomt specifiek in op de dorpsrand van IJsselmuiden die - net als de Koekoekspolder - in het Nationaal Landschap IJsseldelta ligt. Centraal in de gebiedsvisie staan de omgevingskwaliteiten in het gebied van de dorpsrand (waarbij ook de Koekoekspolder is meegenomen) en de wijze waarop hierop bij toekomstige ontwikkelingen kan worden voortgebouwd.

Kenmerkend voor de Koekoek is de orthogonale structuur van bedrijvige linten waaraan gewoond en gewerkt wordt. Deels dichtgezet met glas, maar ook nog stukken met weides en kwekerijen. Met de ontwikkeling van de Koekoek als glastuinbouwgebied is veel aandacht nodig voor de linten als kwalitatieve, dragende structuren van de polder. De ambitie is afwisselende linten te ontwikkelen, waaraan het prettig wonen en goed werken is. Ook het realiseren van meer bergingsruimte voor het water is een belangrijke opgave in en rondom de Koekoek. De gebiedsvisie geeft als ruimtelijk kader voor de Koekoekspolder aan:

De belangrijke ruimtelijke structuren de linten, de tochten en de Oudendijk krijgen voldoende ruimte om als ruimtelijk dragende structuren overeind te blijven. Waarschijnlijk vraagt het overeind houden van de structuren te veel ruimte binnen het glastuinbouwgebied. Dit betekent dat keuzes gemaakt moeten worden. Deze keuzes moeten op schaal van de hele polder plaatsvinden.

Paragraaf 3.4 gaat in op de vertaling van deze beleidsuitgangspunten in het bestemmingsplan.

2.3.5 Bedrijventerreinenvisie 2010 gemeente Kampen

In de 'Bedrijventerreinenvisie 2010 gemeente Kampen' is een kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing van de behoefte aan en programmering van de bedrijventerreinen aangegeven. Voor de periode tot 2020 geldt dat de vraag naar nieuw (droog) bedrijventerrein - na aftrek van het huidige aanbod - circa 32 tot 34 ha is. Om aan deze vraag te kunnen voldoen is in de visie onder meer de ontwikkeling van 7 ha (netto) bedrijventerrein in de Koekoekspolder voorzien, specifiek bestemd voor aan het glastuinbouwgebied gerelateerde bedrijvigheid. In het bestemmingsplan wordt deze ruimte ook geboden.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

De resultaten van het milieuonderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn weergegeven in het planMER (Milieueffectrapport) en de bijbehorende bijlagenrapporten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de conclusies ten aanzien van de milieuaspecten die van belang zijn voor het bestemmingsplan. Uit het planMER blijkt dat de ontwikkelingen die het bestemmingsplan beoogt vanuit alle onderzochte aspecten aanvaardbaar zijn. Voor een nadere onderbouwing van de conclusie wordt verwezen naar het planMER en de bijbehorende bijlagenrapporten die integraal als bijlage 1 zijn toegevoegd.

3.1 Algemeen

Artikel 3:2 van de **Algemene wet bestuursrecht** in combinatie met artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht het college van burgemeester en wethouders onderzoek te doen naar de relevante feiten en af te wegen belangen die bij een bestemmingsplanherziening komen kijken. In dit hoofdstuk wordt op deze aspecten ingegaan, voorzover deze voor het plangebied relevant zijn. Het gaat daarbij niet alleen om ruimtelijke zaken, maar ook om de aspecten die samenhangen met het milieu, de archeologie, ecologie, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

3.2 Huidige situatie

De Koekoekspolder anno 2013 heeft een omvang van circa 450 hectare. De polder maakt onderdeel uit van de Mastenbroekerpolder en het Nationaal Landschap IJsseldelta. Het aangrenzende gebied ten zuiden en ten oosten van de Koekoekspolder (ook behorende tot de Mastenbroekerpolder) is een open veenweidegebied. Ten noorden van de Koekoekspolder ligt de Kamperzeedijk met daarachter de uiterwaarden van het Ganzendiep dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur.

De Koekoekspolder is deels ingericht met kassen, maar er zijn ook nog (onbenutte) stukken met weides. Naast glastuinbouwbedrijven met de bijbehorende bedrijfswoningen is verspreid door het gebied sprake van andere bedrijvigheid, zoals bedrijven in de witlofteelt en enkele loonbedrijven. Daarnaast zijn een aantal burgerwoningen aanwezig. Het gebied is zeer laaggelegen en van oudsher ook zeer nat.

Het gebied kenmerkt zich door voornamelijk middelgrote tot grote glasgroentebedrijven, waarvan het totaal oppervlak aan netto glas circa 110 hectare is (peildatum mei 2013). De teeltvormen in de glastuinbouw in het gebied zijn als volgt onder te verdelen:

1. 70% groenteteelt (tomaten, paprika's, komkommer, tomaat, aardbeien, etc.), waarvan het overgrote deel onbelicht wordt geteeld;
2. 30% overige teelt (sierteelt, bomenkwekerij in kassen, etc.).

Landschapsstructuur

De Koekoekspolder is van oudsher het laagst gelegen deel van de Mastenbroekerpolder. De Koekoek werd oorspronkelijk verveend waardoor er een grote plas ontstond. Later is de polder weer drooggemalen en ingericht voor landbouw. De Koekoekspolder is een landschap vol contrasten. De polder ligt op een plek waar twee verschillende landschappen elkaar raken: het polderlandschap van de Mastenbroekerpolder en het uiterwaardenlandschap van het Ganzendiep. Het uiterwaardenlandschap is kleinschalig en kenmerkt zich door kromme lijnen en kleinschalige onregelmatige blokverkeveling. Dit landschap contrasteert met het strakke grootschalige ontginningspatroon van het polderlandschap.

De ruimtelijke hoofdstructuur wordt gevormd door de orthogonale structuur van linten en tochten. De linten waarlangs gewoond en gewerkt wordt, zijn deels dichtgezet met glas. Een afwijkend element in de strakke polder is de Oudendijk. Deze dijk vormde oorspronkelijk de westgrens van de voormalige veenplas. De dijk kenmerkt de oude poldergrens van de Koekoek en kenmerkt zich door het smalle profiel met flauw talud, sloten en enkelzijdige laanbeplanting met aangrenzende erven. De oorspronkelijke dijk is tussen de Tuindersweg en Hartogsweg nog aanwezig. Hier ligt over de dijk een openbare weg. Ten noorden van de Hartogsweg is het oorspronkelijke dijktrace minder herkenbaar en is grotendeels in particulier bezit.

Parallel aan de structuurdragers lopen - net buiten het plangebied van dit bestemmingsplan - andere historische lijnen zoals de Trekvaart, de Ringdijk en het Schinkelpad.

Omgeving Koekoekspolder

Om de polder heen is sprake van natte laag gelegen zones welke de overgang vormen naar de hoger gelegen zandrug van IJsselmuiden, de Kamperzeedijk en de Polder Mastenbroek. Deels betreft het een grootschalig veengebied, deels een meer kleinschalig gebied waar het veen ooit afgegraven is.

Groenstructuur

Aan de zuidelijke rand en gedeeltelijk aan de oostelijke rand van de Koekoekspolder is een brede, gesloten beplantingsstrook aanwezig, in breedte variërend van circa 15 tot 20 meter. Deze beplanting vormt een duidelijke grens tussen de Mastenbroekerpolder en de Koekoekspolder en onderstreept de landschappelijke verscheidenheid van deze twee gebieden. Aan de noordzijde waar de Koekoekspolder aan de Kamperzeedijk grenst, wordt de rand gevormd door een zone met meerdere groenelementen. Deze zone vormt de overgang tussen de uiterwaarden aan de buitendijkse kant van de Kamperzeedijk en de strakke lijnen van de Koekoekspolder. In de zone langs de dijk (die buiten het plangebied van dit bestemmingsplan ligt) bevinden zich verschillende kleine beplantingselementen, kolken en natte weidevelden.

In de Koekoekspolder

Binnen de Koekoekspolder bestaat de beplanting voornamelijk uit erfbeplanting. Deze geeft het gebied een groene uitstraling. De beplanting is gevarieerd en zonder structuur wat in contrast staat met het strakke gridpatroon van wegen en waterlopen. Naast de erfbeplanting is er openbaar groen aanwezig, zoals de populierenbeplanting langs de Hartogsweg en een deel van de Parallelweg. Verder wordt de Oudendijk geleid door beplanting welke voornamelijk bestaat uit essen.



Figuur 3.1 beeld Koekoekspolder met beplanting op erven

3.3 Toekomstige situatie

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor de ontwikkeling van in totaal circa 225 hectare netto glastuinbouw. Naast het bestaande oppervlak aan kassen (circa 110 ha) is er circa 115 ha beschikbaar voor de vestiging van nieuwe glastuinbouw en/of de uitbreiding van bestaande glastuinbouwbedrijven. Daarnaast bestaat ruimte voor de ontwikkeling van circa 10 hectare tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid. Om de extra afvoer van water als gevolg van de mogelijke toename aan verhard oppervlak te compenseren is recent de benodigde uitbreiding aan waterberging in het gebied gerealiseerd.

Het oppervlak van 225 hectare netto glas is het maximum dat fysiek in de Koekoekspolder mogelijk is, rekening houdend met de andere functies en terreinen binnen een glastuinbouwbedrijf en met de ruimte die nodig is voor de andere functies (andere bedrijvigheid, wegen, waterlopen en waterberging, landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten). De uitbreiding aan glastuinbouw ten opzichte van de huidige situatie is voornamelijk gericht op de teelt van vruchtgroenten zoals komkommer, tomaat en paprika en aardbeien. Echter, er wordt ook ruimte geboden aan andere typen tuinbouw, zoals vollegronds tuinbouw, champignonsteelt, witlofteelt en bloemenkwekers.

Aardwarmte

Gebruik van aardwarmte is in Nederland in opmars. De Koekoekspolder heeft voor het gebruik van aardwarmte veel potentie. In samenwerking met provincie en tuinders is gewerkt aan het beschikbaar maken van aardwarmte. Momenteel is één aardwarmtebron gerealiseerd (ter hoogte van Hartogsweg 4) en bestaat zicht op de realisatie van een tweede bron. De mogelijkheid van een derde bron bevindt zich in de onderzoeksfase. Met deze initiatieven zullen tuinders een aanzienlijke hoeveelheid aan energie besparen, wat een aanmerkelijke reductie van de CO₂ uitstoot oplevert. In het gebied bestaat ruimte voor maximaal 7

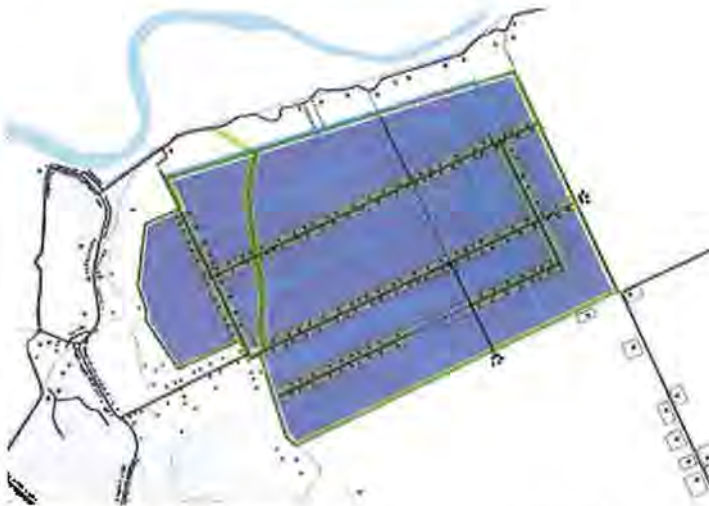
bronnenparen (doubletten). Per doublet kan een reductie van 8.000 ton CO₂/jaar worden gerealiseerd. Op dit moment is het nog niet zeker dat de overige 5 bronnen ook gerealiseerd worden.

3.4 Landschappelijke inpassing

Uitgangspunten voor Koekoekspolder

Conform het gemeentelijke beleid geldt als uitgangspunt voor het bestemmingsplan om de landschappelijke waarden in de Koekoekspolder waar redelijkerwijs mogelijk te behouden. Redelijkerwijs omdat het volledig behouden van alle waarden op zekere gespannen voet staat met de aanwijzing van als concentratiegebied voor de glastuinbouwgebied.

De belangrijkste landschappelijke structuurdragers in de Koekoekspolder vormen de bebouwingslinten, de tochten en de Oudendijk (zie figuur 3.2).



Figuur 3.2: Belangrijkste structuurdragers van de Koekoekspolder

Bebouwingslinten en tochten

Het bestemmingsplan zet in op het behoud van het landschappelijke casco van bebouwingslinten en tochten. Voor wat het behoud van de betreft de bebouwingslinten is het gewenst dat de huidige onbebouwde (groene) erfzones van 20 meter aan weerszijden van de wegen blijven bestaan. Omdat de gebied al voor een groot deel is ingericht met kassen heeft een uitbreiding van de onbebouwde erfzone landschappelijk weinig meerwaarde.

Het bestemmingsplan is gericht op behoud van het huidige bebouwingsbeeld waarin – op de meeste percelen – sprake is van een gelaagde opbouw van de bebouwing. In de toekomst zal door de verdergaande schaalvergroting minder dan voorheen sprake zijn van (nieuwe) agrarische bedrijfswoningen en is een traditionele oriëntatie van de bebouwing ten opzichte van de weg bedrijfseconomisch niet altijd meer wenselijk. In voorkomende gevallen betekent dit dat achter de bebouwingsvrije erfzone van 20 meter direct kassen worden gebouwd.

Ook ten aanzien van de tochten is het bestemmingsplan gericht op bescherming. Daartoe zijn ze positief bestemd. Het bestemmingsplan stelt geen eisen aan de afstand tussen de tochten en (nieuwe) kassen en bedrijfsgebouwen. Met het oog op het beheer van de watergangen geldt wel een afstandseis van 5 meter. Het aanhouden van een grotere afstandseis zou ten koste gaan van teveel grond voor de glastuinbouw.

Oudendijk

De Oudendijk kenmerkt de oude poldergrens van de Koekoekspolder en heeft daarom cultuurhistorische waarde. Tot aan de kruising met de Hartogsweg loopt over het oude dijktracé een openbare weg. Door het geven van een specifieke aanduiding aan dit deel van de dijk is de bescherming ervan gewaarborgd.

Direct ten noorden van de Hartogsweg is de Oudendijk geen openbare weg, maar fungeert de dijk als (privé) oprit naar het glastuinbouwbedrijf aan de Hartogsweg 4. Dit bedrijf wil richting het westen uitbreiden over de Oudendijk heen. Dit zou betekenen dat dit deel van de Oudendijk verdwijnt. Voor het glastuinbouwbedrijf is deze uitbreidingsrichting bedrijfseconomisch het meest wenselijk: de huidige bedrijfsopbouw en de restcapaciteit van de gerealiseerde voorzieningen voor warmte, CO₂, water en aardwarmte zijn gebaseerd op een westelijke uitbreiding met circa 3 ha.

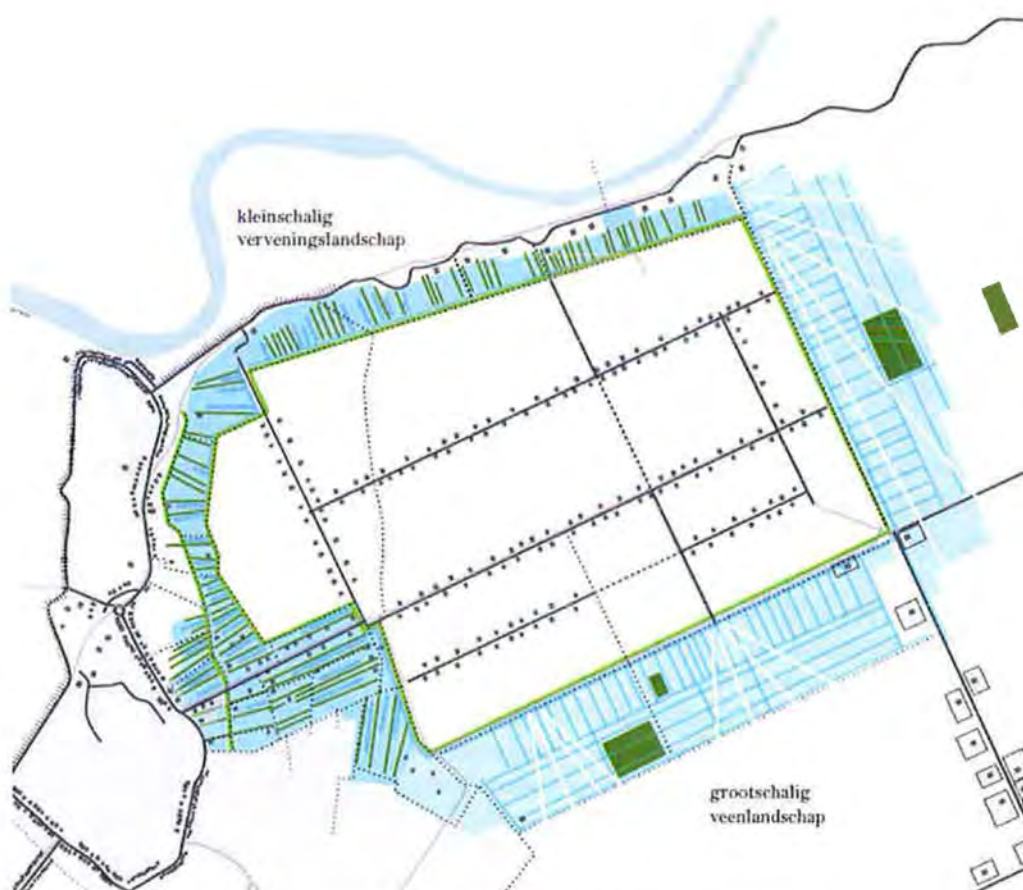
In het MER zijn met het oog op de uitbreidingswensen van het bedrijf twee varianten beoordeeld op de landschappelijke effecten: een variant met uitbreiding van het betrokken glastuinbouwbedrijf waarbij een deel van de Oudendijk verdwijnt en daarnaast een variant met handhaving van het dijkrelict. Het MER concludeert dat de effecten op de landschap- en groenstructuur bij het verdwijnen van het betreffende deel van de Oudendijk als gevolg van de uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf enigszins negatief zijn. Over de gehele Koekoekspolder bezien is de negatieve invloed echter gering. Omdat het herstel van het volledige historische tracé van de Oudendijk ten noorden van de kruising met de Hartogsweg nagenoeg onmogelijk is (de betreffende gronden zijn in particulier bezit en worden doorkruist door een bedrijf aan de Zwagersweg), is de meerwaarde van het behoud van (alleen) dit deel van de Oudendijk ook niet groot. Daar staat tegenover dat de kosten van het aankopen en herstel en de aanleg van een recreatief fietspad van het dijk trace fors zijn. Om deze redenen biedt het bestemmingsplan de ruimte voor een westelijke uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf aan de Hartogsweg 4.

De omgeving van de Koekoekspolder

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is ook om te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van het glastuinbouwgebied ten opzichte van het omringende landschap. Primair vindt deze inpassing plaats via de begrenzing van het glastuinbouwgebied c.q. het plangebied: aan de zuid- en oostzijde van het plangebied wordt de grens gevormd door brede bestaande groene zones. Aan de oostrand bestaat deze zone uit een strook met hakhout met daarachter de dijk en het water van de Bisschopswetering. Aan de zuidzijde bestaat de begrenzing uit een dichte singel en een bomenrij met daarachter de Hagendoomweg.

Aan de westzijde loopt het plangebied over in de dorpsrand van IJsselmuiden. Om een goede inpassing naar het kleinschalige uiterwaardenlandschap te borgen zijn op het beoogde bedrijventerrein aan de westzijde van het plangebied de buitenste kavels relatief klein en gelden bovendien eisen aan de maximale bebouwingshoogte (10 meter) en het maximale bebouwingspercentage (75%).

De zones rondom het glastuinbouwgebied maken geen deel uit van dit bestemmingsplan maar zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied en het bestemmingsplan voor de dorpsrand van IJsselmuiden. De zones vormen het overganglandschap naar de hoger gelegen zandrug van IJsselmuiden, de Kamperzeedijk en Polder Mastenbroek (zie onderstaande figuur).



Figuur 3.3: zones rondom glastuinbouwgebied c.q. overgangslandschap

Bedrijventerrein

Aan de noordwestzijde ligt het beoogde bedrijventerrein voor tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid. Het bedrijventerrein is toegestaan aan beide zijden van de parallelweg (zie blauwe begrenzing in onderstaande figuur).



Figuur 3.4: ligging bedrijventerrein (blauwe begrenzing) binnen het totale plangebied (rode begrenzing)

De maximale bebouwingshoogte op het bedrijventerrein sluit aan bij de bebouwingshoogte in het overige plangebied. Voor een goede inpassing van de bebouwing ligt de voorgevelrooilijn op 40 m van de Parallelweg. Voor het oostelijke deel van het bedrijventerrein is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigen naar Agrarisch - Glastuinbouw.

De landschappelijke inpassing aan de achterzijde – langs het Schinkelpad – is geborgd door de kavels aan deze zijde van het terrein relatief klein te houden en eisen te stellen aan de maximale bebouwingshoogte en het maximale bebouwingspercentage (75%). Voor wat betreft de beeldkwaliteit van de bedrijfsbebouwing wordt aangesloten bij de Welstandsnota.

3.5 Milieu

Het uitgangspunt is dat met de realisering van dit bestemmingsplan een goede omgevingssituatie ontstaat. Daarom zijn in het kader van dit plan de (wettelijk) noodzakelijke omgevingstoetsen op het gebied van milieuzonering, geur, bodem, geluid, archeologie, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water en ecologie uitgevoerd. Voor een uitgebreide onderbouwing van deze onderzoeken wordt verwezen naar het MER dat onderdeel uitmaakt van deze plantoelichting.

3.5.1 Milieuzonering

Als uitgangspunt geldt dat het bestemmingsplan niet leidt tot milieuoverlast bij milieugevoelige functies in de omgeving. Het plangebied betreft primair een concentratiegebied voor de glastuinbouw. Om overlast te voorkomen geldt tussen woningen en kassen en/of bedrijfsgebouwen daarom slechts een minimale afstandseis van 10 meter. Aan deze afstand wordt in alle gevallen voldaan. Ook in de toekomst worden glastuinbouwbedrijven zodanig gepositioneerd dat ze ten minste 10 meter vanaf de woning liggen. Ten aanzien van milieuzonering zijn er wat betreft de tuinbouwbedrijven ook geen belemmeringen voor het plan.

Het bedrijventerrein dat in de noordwestelijke hoek van het plangebied gerealiseerd kan worden, is bestemd voor tuinbouwgerelateerde bedrijven. Hierbij gaat het om schone bedrijvigheid vanuit het bedrijventerrein overlast naar andere functies en/of geen beperkingen voor de glastuinbouwontwikkeling gelden.

Wet ammoniak en veehouderij

Het plangebied ligt ruimschoots buiten de 250-meter zone van de Wet ammoniak en veehouderij. In de nabijheid van het plangebied zijn geen als "zeer kwetsbaar" aangemerkte gebieden in gevolge de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) gelegen. Het dichtst bijgelegen zeer kwetsbare gebied bevindt zich binnen de gemeente Oldebroek op een afstand van circa 5 kilometer. Daarnaast is een zeer kwetsbaar gebied gelegen in de gemeente Staphorst op een afstand van circa 8 kilometer. Gelet op deze ruime afstand zijn er vanuit de Wav geen beperkingen voor het bestemmingsplan.

3.5.2 Bodem

Het beleid ten aanzien van de bodemkwaliteit is op nationaal niveau vastgelegd in de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam bodembeheer.

Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er daardoor gezondheidsrisico's of ecologische risico's zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Om deze vragen te beantwoorden is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig.

Het uitgangspunt wat betreft de bodem is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de beoogde functie(s).

Binnen het plangebied is sprake van enkele locaties met verhoogde gehalten. Daarnaast zijn er enkele locaties die zijn gesaneerd. Er bevinden zich echter geen grootschalige verontreinigingen in het plangebied. Voor de uitvoering van het bestemmingsplan vormt dit aspect dan ook geen belemmeringen.

3.5.3 Geluid

Als gevolg van de doorontwikkeling van glastuinbouw in de Koekoekspolder zullen de transportbewegingen in het gebied toenemen. De ontsluiting in het plangebied vindt uitsluitend plaats op bestaande wegen. In een akoestisch onderzoek is in het kader van een goede ruimtelijke ordening het geluideffect vanwege de verkeerstoename als gevolg van de uitbreiding van het glastuinbouwgebied onderzocht. Het akoestisch onderzoek geeft inzicht in de geluidsbelasting en daarbij de toename als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Beschouwd is of de 48 dB contour (inclusief aftrek ex art. 110g Wet geluidhinder (Wgh)) van de afzonderlijke wegen reikt tot aan de geluidgevoelige bestemmingen in de vorm van woningen. Het blijkt dat tengevolge van het wegverkeer op de Oudendijk, de Parallelweg en de Hagedoomweg de geluidbelasting op de woningen hoger is dan 48 dB inclusief aftrek ex art. 110g Wgh. Op bovengenoemde wegen is sprake van een toename in geluidemissie die meer bedraagt dan 1,5 dB. Voor de toename van de geluidsbelasting zijn geen maatregelen nodig. Als toch besloten wordt een weg te reconstrueren is nader onderzoek nodig.

3.5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Op grond van de Wet mogen nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de normen (grenswaarden) die aan een aantal verontreinigende stoffen zijn gesteld.

In het kader van de ontwikkeling is onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit. Het onderzoek richt zich op de concentraties luchtverontreinigende stoffen, waarbij stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) het belangrijkste zijn. Voor een uitgebreide omschrijving van het onderzoek wordt verwezen naar het MER. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat op alle in het onderzoek opgenomen beoordelingspunten wordt voldaan aan de grenswaarden, zoals opgenomen in de Wet luchtkwaliteit. Hieruit valt te concluderen dat vanuit luchtkwaliteit geen beperkingen bestaan voor de ontwikkelingen waarvoor het bestemmingsplan de ruimte biedt.

3.5.5 Externe veiligheid

Volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) dient bij het plannen van risicogevoelige objecten in de omgeving van een risicovolle inrichting en/of transportroute gevaarlijke stoffen op bindende wijze rekening gehouden worden met de mogelijke invloed van die inrichting en/of transportroute. Er dient bij het plaatsvinden van een incident te worden voorkomen dat binnen een zekere afstand mensen aanwezig zijn in woongebieden of verblijfsgebieden.

Binnen de Koekoekspolder en in de directe omgeving zijn de risicobronnen geïventariseerd. Op basis van de invloedsgebieden kan geconcludeerd worden dat geen transportroutes en/of inrichtingen van invloed zijn op het plangebied. Wel ligt binnen het plangebied een aardwarmtebron, waarbij tijdens de boorfase en/of exploitatiefase gevaarlijke stoffen (aardgas en/of aardolie) uit de bodem kunnen vrijkomen. Daarnaast geeft het plan Koekoekspolder ruimte voor nieuwe boringen naar aardwarmtebronnen. De locaties hiervan zijn (nog) niet gespecificeerd. Gelet op de mogelijkheid van vrijkomen van gevaarlijke stoffen bij de aardwarmtebronnen is de relevantie ten aanzien van externe veiligheid nader beschouwd.

Bronnen dieper dan 500 meter vallen onder de Mijnbouwwet. Aangezien de bestaande bron op ongeveer 2.000 meter diepte ligt, is de Mijnbouwwet van toepassing. Dit geldt ook voor de nog te realiseren aardwarmtebronnen binnen het gebied. De Mijnbouwwet sluit wat betreft externe veiligheid aan bij de methodiek van het Bevi; de risico's moeten worden beoordeeld op basis van het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). De ligging van het PR en de grootte van het GR moet aan de hand van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) nader worden vastgesteld. Dit vindt veelal plaats op het moment dat op inrichtingsniveau vergunning wordt gevraagd. Uitgangspunt hierbij is dat het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar binnen de inrichtingsgrenzen komt te liggen.

In feite heeft men hier te maken met een tweetal situaties waarbij risico's bestaan:

1. tijdens de boring;
2. tijdens de exploitatie.

De risico's tijdens de boring van de bron worden hoofdzakelijk veroorzaakt door het mogelijk doorboren van olie- en/of gaslagen. Gezien de inmiddels opgedane kennis van de ondergrond ter plekke en secuur vooronderzoek vooraf is de contour zeer beperkt en ligt in de meeste gevallen op de locatie.

De risico's tijdens de exploitatie komen voort uit het mee opboren van gas, olie en dergelijke. De kans bestaat immers dat dit als bijproduct mee komt uit de ondergrond. Hiervoor zijn afhankelijk van de omvang en het soort grondstoffen extra (afvang)installaties noodzakelijk. Een voorbeeld hiervan is een

ontgassingsinstallatie. Normaal gesproken is de bijbehorende risicocontour krappert dan tijdens de boring.

Uit het vorenstaande is op te maken dat naar verwachting geen belemmeringen voor het bestemmingsplan bestaan.

3.6 Water

De afgelopen jaren is in samenwerking met het waterschap Groot Salland gezorgd dat de waterhuishouding in de Koekoekspolder op orde is. Hiertoe is onder meer nieuwe waterbergingscapaciteit aangelegd en het rioleringsstelsel aangepast aan de grote te verwachten hoeveelheden lozingen van afvalwater. Een uitgebreide omschrijving van het watersysteem en de genomen maatregelen zijn opgenomen in de planMER. Door de genomen maatregelen is de waterhuishouding in de Koekoekspolder in overeenstemming met de wettelijke eisen.

3.6.1 Watertoets

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moet de watertoets worden toegepast. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het kader van de watertoets is vanaf 1 november 2003 wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

Het beleid van het Waterschap Groot Salland staat beschreven in het Waterbeheersplan 2010-2015, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid beheer en onderhoud stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur van het Waterschap Groot Salland een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. Op gemeentelijk niveau is het - met het waterschap opgestelde - gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan van belang.

De effecten van de ontwikkeling worden hieronder puntsgewijs toegelicht.

Oppervlaktewaterkwantiteit

De toename van verharding in het plangebied is recent gecompenseerd met extra waterberging. Uit de toetsing blijkt dat voldoende oppervlaktewater is aangebracht om een toename in de wateroverlast te voorkomen. Er wordt zelfs meer oppervlaktewater aangelegd dan nodig is voor de toename van het glasareaal tot 225 ha en de 10 ha bedrijvigheid. Er zijn dan ook geen negatieve gevolgen op dit punt te verwachten.

Oppervlaktewaterkwaliteit

De kwaliteit van het oppervlaktewater in de Koekoekspolder wordt sterk beïnvloed door de zeer grote hoeveelheid kwel in het gebied. Door grote hoeveelheid kwel treedt snel verdunning op van het door glastuinbouwbedrijven geloosde (zoute) brijnwater. Het effect dat het zoute brijnwater op de waterkwaliteit heeft, is door de verdunning door kwel- en regenwater minimaal. Het Waterschap Groot Salland onderschrijft dat het brijnwater op het oppervlaktewater geloosd mag worden. Het is volgens de Keur van het waterschap niet toegestaan zonder vergunning meer dan 100 m³/uur te lozen op oppervlaktewater.

Het effect van de lozing van brijnwater op de oppervlaktewaterkwaliteit is naar verwachting minimaal, ook wanneer het totale volume brijnwater toeneemt door toename in glasareaal.

Grondwater

Het grondwater in de diepere lagen van de Koekoekspolder is deels zoet en deels zout water. Het grensvlak van zoet en zout water ligt naar verwachting circa 200 m beneden maaiveld. In het rapport "Polder de Koekoek, Geohydrologische berekeningen t.b.v. gietwateropslag, KWO en onttrekking voor gietwater"

(Grontmij, d.d. 22 mei 2008) zijn prognoses gegeven voor de hoeveelheid zoet grondwater dat door de glastuinbouw onttrokken zal worden. Ook zijn de effecten daarvan op de ligging van het zoet-zout grensvlak beschreven. In een brief onderschrijft het Waterschap de conclusie dat er bij de geprognosticeerde onttrekkingshoeveelheid geen nadelige effecten op de grondwaterstanden of een verschuiving van het zoet-zout grensvlak verwacht worden.

Indien een tuinder grondwater wil onttrekken voor gietwater, dient een vergunningsaanvraag ingediend te worden bij het Waterschap Groot Salland.

Bodemdaling

De deklaag in het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit veen. Veen is zettingsgevoelig materiaal dat bij een peilverlaging onderhevig is aan bodemdaling. Bij de geplande bouw van glasareaal en de aanleg van oppervlaktewater blijft het waterpeil ongewijzigd. Er zijn dan ook geen nadelige effecten te verwachten op bodemdaling.

Riolering

De bestaande bebouwing in het plangebied is aangesloten op het gemeentelijke drukrioleringsstelsel. Dit drukrioleringsstelsel heeft een beperkte capaciteit, waarop alleen huishoudelijk afvalwater (en spuiwater) mag worden aangesloten. Op het drukrioleringsstelsel mag geen drainage of regenwater worden aangesloten, omdat het rioleringsstelsel daar niet op berekend is. Het spuiwater van (nieuw te bouwen) kassen dient geloosd te worden op de riolering. Bij nieuw te bouwen kassen zorgt dit voor een toename in volume van deze afvalwaterstroom. Lozing van spuiwater op het oppervlaktewater is echter niet toegestaan volgens het Lozingsbesluit Glastuinbouw. Bij de aanvraag voor de bouw van nieuw glasareaal dient gekeken te worden naar de lozings- en afvoercapaciteit van het rioolstelsel.

Waterkeringen

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een waterkering die op de Legger van het Waterschap Groot Salland is opgenomen. De functie / stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. Binnen de Keur van het Waterschap Groot Salland worden eisen gesteld met betrekking tot werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Groot Salland. De waterkering is op de verbeelding opgenomen als "Waterstaat - Waterkering". De beschermingszone langs de waterkering heeft op de verbeelding een gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - dijk". Bij de locatiekeuze van de te bouwen kassen, dient rekening gehouden te worden met deze beschermingszone.

Watergangen

Binnen het plangebied liggen beschermingszones van hoofdwatgangen en van watergangen van het Waterschap Groot Salland. De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur van het Waterschap Groot Salland beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur van het Waterschap Groot Salland opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd. Ten behoeve van het beheer en onderhoud geldt langs de watergang (vanaf de insteek) een obstakel vrije zone van 5 meter. In de Algemene Regels bij de Keur is echter in artikel 2 lid 4 gesteld dat het is toegestaan kassen aan te brengen tot een afstand van 2,50 m uit de insteek van een hoofdwatgang en 4,00 m uit de insteek van een watergang.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat uit de watertoets geen aspecten naar voren komen die de realisatie van de ontwikkeling in de weg staan. Wel dient bij de bouw rekening gehouden worden met een aantal aspecten.

3.6.2 Overstromingsrisico

Quickscan

Het plangebied ligt in dijkkring 10 Mastenbroek en wordt binnen dijkkring 10 beschermd door waterkering 105 (zie onderstaande figuur).



Figuur 3.5: waterkeringen (Bron: Waterschap Groot Salland)

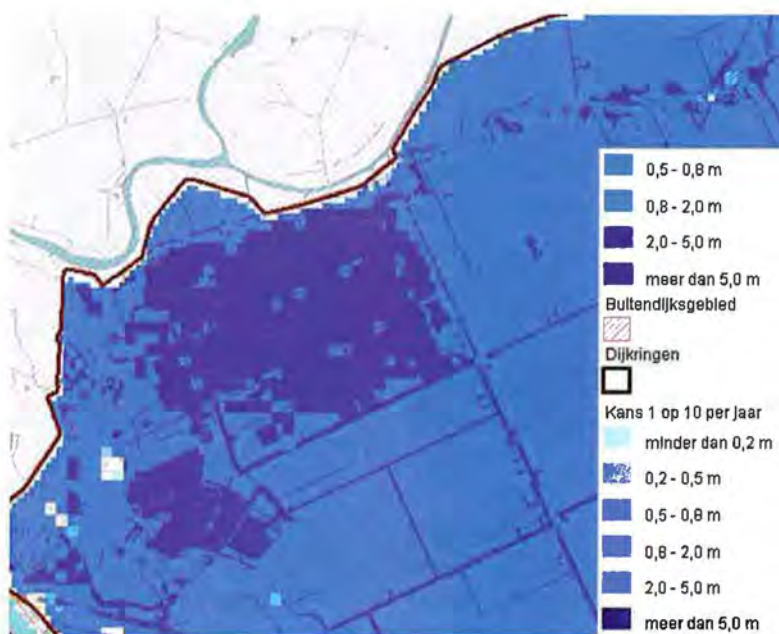
Dijkkring 10 wordt omsloten door de IJssel aan de westzijde, tussen Zwolle en IJsselmuiden, door het Zwarte Meer aan de noordzijde tussen IJsselmuiden en Genemuiden en door het Zwarte Water aan de oostzijde tussen Genemuiden en Zwolle. Omdat het plangebied gelegen is in dijkkring 10 is een overstromingsrisicoparagraaf verplicht.

Risico-inventarisatie

Waterkering 105 heeft een door de provincie Overijssel vastgestelde veiligheidsnorm: 1/100 jaar. De vastgestelde maatgevende hoogwaterstand is vastgesteld in 2006: NAP -0,55 m.

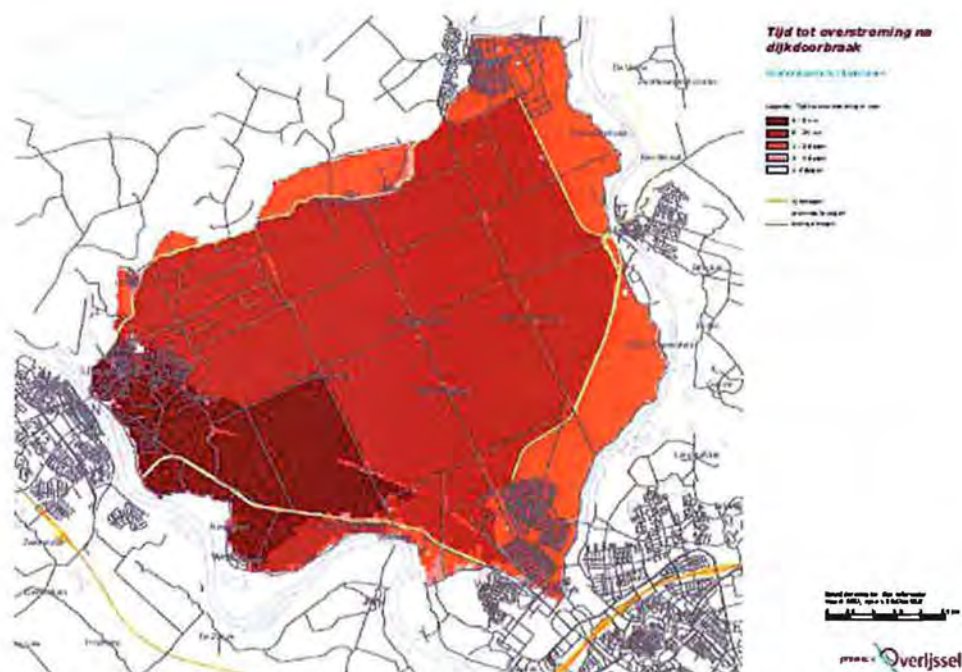
Voor de keringen van dijkkring 10 is de overschrijdingskans genormeerd op 1/2000^e per jaar. In het project Veiligheid Nederland in Kaart wordt de actuele kans op een overstroming per jaar groter dan 1% geschat. Indien de geïdentificeerde zwakke plekken in de dijkkring zijn aangepast bedraagt de geschatte overstromingskans 1/400^e per jaar (Rijkswaterstaat DWW & Jacobs, 2005). Conform de aanname van het PBL, wordt voor de overstromingsrisicozonering bij een dergelijke overschrijdingskans (norm) uitgegaan van een kleine kans op overstromen (Pieterse e.a., 2009).

Op basis van de provinciale risicokaart wordt de maximale waterdiepte tijdens een overstroming geschat op meer dan 5,0 meter voor de laagste gedeeltes van het plangebied (zie figuur Maximale waterdiepte).



Figuur 3.6: maximale waterdiepte na dijkdoorbraak, dijkkring 10 bij IJsselmuiden (Bron: Provincie Overijssel)

Voor dijkkring 10 zijn 3 verschillende doorbraakscenario's doorgerekend. Het maatgevende doorbraakscenario voor polder de Koekoek is het scenario met een dijkdoorbraak ter hoogte van IJsselmuiden. De tijd tot het plangebied onder water komt indien een dijk doorbreekt (aankomsttijd) wordt voor een dijkdoorbraak in IJsselmuiden geschat tussen de 6 en 24 uur (zie figuur Tijd tot kaart).



Figuur 3.7: tijd tot overstroming na dijkdoorbraak bij IJsselmuiden (Bron: Provincie Overijssel)

Geschiktheidsbeoordeling / maatregelen

Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden die gelegen zijn binnen de dijkringen Mastenbroek en IJsseldelta kunnen alleen voorzien in het realiseren van nieuwe bebouwing binnen deze gebieden als er sprake is van zwaarwegend maatschappelijk belang. De voorwaarde van zwaarwegend maatschappelijk belang wordt niet gesteld ten aanzien van agrarische functies en incidentele woonbebouwing waarvan in het bestemmingsplan sprake is. Het gaat bij dit plan om de realisatie van een modern tuinbouwgebied, wat als zwaarwegend maatschappelijk belang kan worden aangemerkt. Vooralsnog wordt voor dit gebied bij een dreigende overstroming ingezet op vroegtijdige evacuatie.

3.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met het aspect ecologie. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

3.7.1 Gebiedsbescherming

Bij dit aspect gaat het om de bescherming van natuurgebieden die onder de werking van de Natuurbeschermingswet vallen (de Natura 2000-gebieden) en daarnaast om gebieden die onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Binnen het plangebied van het bestemmingsplan is van beide geen sprake. Wel liggen er beschermde Natura 2000-gebieden in de nabijheid van het plangebied, onder meer in de uiterwaarden van de IJssel. In verband met de externe werking bij de bescherming van deze gebieden zijn in het planMER de mogelijk negatieve effecten op deze gebieden als gevolg van het bestemmingsplan onderzocht. Het onderzoek concludeert dat hiervan geen sprake zal zijn.

3.7.2 Soortenbescherming

De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

In artikel 75 van de Flora- en faunawet worden de ontheffingsmogelijkheden weergegeven. In principe zijn alle zoogdieren, vogels, amfibieën, reptielen en vissen die in Nederland voorkomen, beschermd. De aanvraag van een ontheffing en de toetsing aan de Flora- en faunawet gebeurt niet in het kader van het bestemmingsplan, maar in de vergunningenfase van een initiatief. Om te beoordelen of dit bestemmingsplan ook uitvoerbaar is, wordt hierop vooruitlopend, wel een verwachting uitgesproken over de eventuele gevolgen voor de beschermde planten- en diersoorten in het plangebied.

In de wet is een differentiatie aangebracht in niveau van bescherming. Op 23 februari 2005 is de zgn. "AMvB art. 75" van de Flora- en faunawet in werking getreden, waarin dit verschil is verwoord:

- a. alle soorten, opgenomen in Habitat richtlijn bijlage IV, de Vogelrichtlijn en beschermde soorten van de Rode Lijst zijn beschermd onder het zwaarste regime (soorten van tabel 3);
- b. soorten met vrijstelling bij een vastgestelde gedragscode (soorten van tabel 2);
- c. soorten waarvoor een algemene vrijstelling geldt.

Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied mogelijk algemeen beschermde soorten aanwezig zijn en een aantal zwaarder beschermde soorten. Hierbij gaat het om vogelsoorten als de huismus, de kerkuil en de steenuil die nestelen in oude bebouwing, om vleermuizen die bomenlanen gebruiken als foerageergebied en gevoelig zijn voor lichtverstoring door kassen, om rugstreeppadden die aanwezig kunnen zijn in waterbergingslocaties en bittervoorns en tot slot om kleine en grote modderkruipers die hun leefgebied hebben in de aanwezige watergangen.

Bij het slopen van oude bebouwing en het verwijderen van nestbomen kunnen beschermde vogels verstoord worden. Het bestemmingsplan is echter niet gericht op het slopen van bebouwing en/of het verwijderen van

beplanting. Mocht in de toekomst toch sprake zijn van versturende werkzaamheden dan dient in het kader van de omgevingsvergunning nader onderzoek plaats te vinden naar de daadwerkelijke aanwezigheid van beschermde vogels. Wanneer dit het geval blijkt te zijn kan door het nemen van mitigerende maatregelen verstoring voorkomen worden. Ditzelfde geldt voor werkzaamheden die mogelijk leiden tot verstoring van vleermuizen, bittervoorns en rugstreeppadden (het kappen van bomen, het vergraven van watergangen of het verplaatsen van waterbergingslocaties).

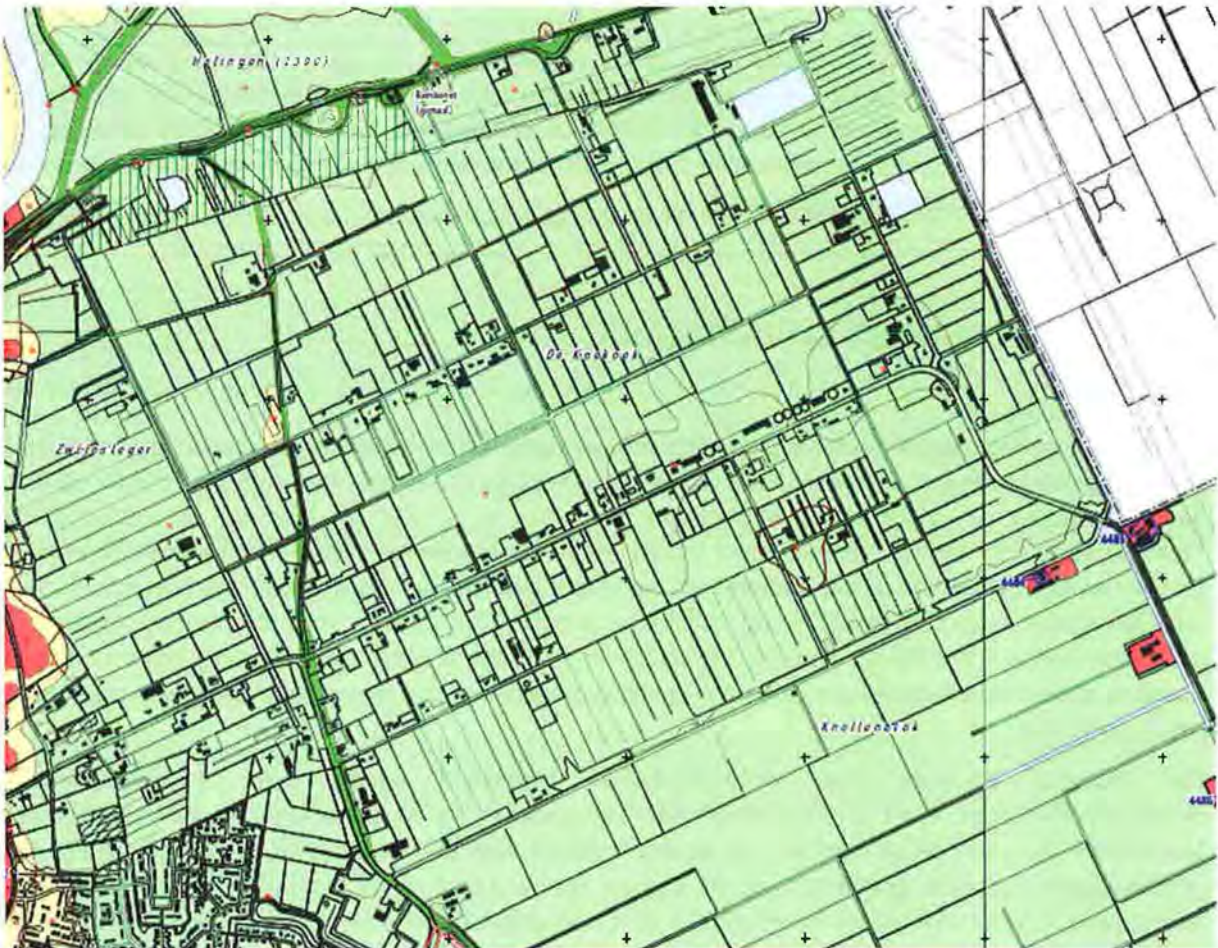
Voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan vormt het aspect ecologie geen belemmering.

3.8 Archeologie en cultuurhistorie

3.8.1 Archeologie

In het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Doel van de wet is het beschermen van het archeologische erfgoed. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige archeologische waarden. Bij ruimtelijke ingrepen op locaties met vindplaatsen moeten de aanwezige resten intact blijven. Wanneer verstoring onvermijdelijk is, dient oudheidkundig bodemonderzoek plaats te vinden. De informatie van de bij bodemonderzoek onderzochte resten wordt behouden door middel van documentatie.

De gemeente Kampen heeft archeologiebeleid ontwikkeld waarbij ook de archeologische (verwachtings)waarden in de ondergrond in beeld zijn gebracht op de archeologische verwachtingskaart. Hieruit blijkt dat in de Koekoekspolder - op een klein gebied naast de Oudendijk na - sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde. Dat wil zeggen dat de kans op het aantreffen van archeologische vindplaatsen klein is. Het gebied waar wel sprake is van archeologische verwachtingswaarden heeft in het bestemmingsplan een passende bescherming. Voorafgaande aan bodemingrepen in dit gebied moet archeologisch onderzoek plaatsvinden.



Figuur 3.8: fragment archeologische waardenkaart gemeente Kampen

3.8.2 Cultuurhistorie

De gemeente Kampen is rijk aan gebouwd erfgoed. Hierbij valt te denken aan rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden. In het plangebied bevinden zich geen panden die van cultuurhistorische betekenis zijn. Desondanks wordt hieronder kort ingegaan op de geschiedenis van de polder.

De Koekoek is een onderdeel van de polder Mastenbroek, die in 1364 is aangelegd en de eerste Nederlandse polder vormt met een rationele verkaveling. Oorspronkelijk heette de Koekoek het "Middelblok", en behoorde vanouds bij IJsselmuiden. De huidige naam dankt het gebied aan een boerderij genaamd "Kouckouck", die daar ooit in de buurt lag. Al voor de inpoldering moet de Koekoek gebruikt zijn voor extensieve veehouderij. De eigenaren van het Middelblok verleenden in 1756 concessie om het gebied te vervenen. Deze activiteit duurde tot de eerste helft van de 19e eeuw en transformeerde de Koekoek tot een grote plas. Op onderstaande afbeelding is het gebied afgebeeld als een onverkavelde eenheid.



Figuur 3.9: de Koekoek omstreeks 1900

Vanaf 1851 werd serieus zaak gemaakt voor drooglegging van de Koekoek, maar overstromingen in 1860 en 1862 vertraagden dit werk. Op de plattegrond van de (toenmalige) gemeente Grafhorst uit 1867 staat de Koekoek aangegeven als: 'Nieuwe Droogmakerij'. Pas vanaf 1906 ondernam men pogingen de polder duurzaam te vrijwaren van wateroverlast. In 1910 is de Koekoek drooggemalen en voor agrarisch gebruik verkaveld. De Koekoek is sindsdien dus feitelijk een polder in een polder. Omstreeks 1956 nam de toenmalige gemeente IJsselmuiden het initiatief om de tuinders uit de kom van het dorp naar de Koekoek te verplaatsen. In 1981 werd het gebied voor het eerst officieel aangewezen als concentratiegebied voor de glastuinbouw. Onder verschillende termen (later ondermeer 'projectvestigingsgebied', thans 'landbouwontwikkelingsgebied') staat deze ambitie nog altijd overeind.

In hoofdstuk 3.4 is reeds ingegaan op de omgang met de aanwezige cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan.

3.9 Verkeer

Het verkeer dat zich in de Koekoekspolder beweegt is hoofdzakelijk bestemmingsverkeer. Er is één route die het (doorgaand) verkeer vanuit de Mastenbroekerpolder naar het centrum van IJsselmuiden ontsluit. Deze route loopt via de Bisschopswetering (buiten het plangebied), de Verkavelingsweg, Tuindersweg en de Koekoeksweg. Langs deze hoofdontsluitingsroute die het gebied in tweeën deelt, ligt grotendeels een vrijliggend fietspad, met uitzondering van het laatste oostelijk deel van de Tuindersweg (vanaf de Middenweg) en de Verkavelingsweg richting de Bisschopsweg.

De Oudendijk en de Parallelweg vormen de toegangswegen voor de Koekoekspolder vanuit het noorden (Kamperzeedijk) en zuiden (Veilingweg). Deze wegen worden ook als hoofdwegen beschouwd, maar zijn niet voorzien van vrijliggende fietsvoorzieningen en vormen een beperkte doorgaande route (noord-zuid) door het gebied.

De Hagedoornweg is gelegen aan de zuidoostelijke rand van het gebied. Het doorgaande verkeer wat afkomstig is van de zuidelijke richting (Veilingweg) richting de Mastenbroekerpolder maakt gebruik van deze weg. De overige wegen in het gebied hebben een duidelijke erfontsluitingsfunctie waar relatief weinig verkeer

komt.

De Koekoeksweg en een groot deel van de Tuindersweg liggen binnen de huidige grenzen van de bebouwde kom. Hier geldt een maximum snelheid van 50 km/u. De overige wegen vallen in een zogenaamd 60 km/u gebied. In het gebied is een fietsroute aanwezig die loopt vanaf het kruispunt Oudendijk-Tuindersweg in noordelijke richting tot en met de Hartogsweg.

Om in de toekomstige situatie de ontsluiting van het gebied op een gedegen manier af te kunnen wikkelen heeft herinrichting van de Veilingweg plaatsgevonden. Hiermee is de ontsluiting voldoende geborgd. De nieuwe ontwikkelingen die zich in het gebied voor zullen doen dienen qua parkeergelegenheid in hun eigen behoefte te voorzien. Dit laatste betekent dat hiervoor geen extra maatregelen getroffen hoeven te worden.

Logischerwijs betekent een uitbreiding van de functies, bedrijvigheid en glastuinbouw, in het gebied een verkeerstoename. Uit het MER komt naar voren dat de verkeerstoename dusdanig is dat de bestaande infrastructuur ruim voldoende capaciteit biedt aan de toekomstige verkeersstromen.

3.10 Kabels en leidingen

De aanwezigheid van kabels en leidingen kan ruimtelijke relevant zijn, bijvoorbeeld in het kader van externe veiligheid. Binnen het plangebied loopt zowel een bovengrondse als een ondergrondse hoogspanningsleiding. Beide hoogspanningsleidingen vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijk uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een bestemmingsplan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatie­regeling van toepassing is.

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) gedurende zes weken ter inzage liggen en worden toegestuurd aan overleginstanties. Tijdens deze periode wordt de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen. In Hoofdstuk 6 wordt hier nader op ingegaan. Verder komt ten aanzien van de omgevingsaspecten, de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

4.2.1 Grondexploitatiewet

Doel van de grondexploitatie­regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

De gemeente heeft - na het besluit tot doorontwikkeling in 2009 - fors geïnvesteerd in de Koekoekspolder, met name in de verkeersinfrastructuur (opwaardering van de Veilingweg) en de electriciteitsvoorziening (veiligstellen teruglevercapaciteit wamtekrachtinstallaties). In samenwerking met tuinders en de provincie is gewerkt aan het beschikbaar stellen van aardwarmte. Inmiddels is de eerste aardwarmtebron gerealiseerd en zijn een aantal bedrijven aangesloten. Een tweede aardwarmtebron wordt waarschijnlijk op korte termijn gerealiseerd.

Het ondernemingsplan gaat er van uit dat nog circa 110 ha glastuinbouw en circa 10 ha tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid kunnen worden ontwikkeld. Een groot gedeelte van deze gronden is reeds aangekocht door de gemeente. Aangezien de gronden in het bezit zijn van de gemeente, zijn de opbrengsten gedekt door de uitgifte van de gronden.

4.2.2 Overige aspecten

Voor de ontwikkeling van de Koekoekspolder is subsidie van de Stimuleringsregeling inrichting duurzame glastuinbouwgebied (Stidug) ontvangen. Een belangrijke voorwaarde van deze subsidie is dat het gebied duurzaam wordt ingericht als glastuinbouwgebied en dit en de gesubsidieerde elementen voor de komende 15 jaar geborgd moeten zijn. De subsidie draagt voor 50% bij aan de gemaakte kosten.

Tevens is van de provincie een financiële bijdrage ontvangen ten behoeve van landschappelijke en ecologische inpassing en duurzaam waterbeheer. Deze subsidie en provinciale bijdrage maken dat de kosten verder

geborgd zijn.

Hoofdstuk 5 Juridische regeling

In dit hoofdstuk worden, voor zover dit nodig en wenselijk wordt geacht, de van het bestemmingsplan deel uitmakende planregels van een nadere toelichting voorzien. Qua vormgeving en planregels is voor zover mogelijk aangesloten bij de SVBP2012 en de binnen de gemeente Kampen gehanteerde bestemmingsplanregels en begripsbepalingen.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Koekoekspolder 2013' moet voldoen aan de bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) die is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De SVBP2012 heeft met name invloed op de vormgeving van het bestemmingsplan. Zo zijn in het SVBP2012 hoofdgroepen van bestemmingen opgenomen en worden er standaard regels voor de begrippen en de wijze van meten gegeven. In dit hoofdstuk worden de planregels in dit bestemmingsplan nader toegelicht.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. *Inleidende regels;*
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding (plankaart) aangegeven gedetailleerde bestemmingen en dubbelbestemmingen omschreven en worden per bestemming de bouwregels vermeld. Bij sommige bestemmingen worden ook de afwijkingen van de bouwregels, specifieke gebruiksregels en wijzigingsbevoegdheden omschreven. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels die gelden voor het gehele bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

5.2 Plansystematiek

5.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. De bestemming geeft een beschrijving van de functies waarvoor de grond mag worden gebruikt. Op de verbeelding zijn tevens aanduidingen opgenomen met het oog op het aanwijzen van gebieden waarop een specifieke regeling binnen de regels van toepassing is. Deze aanduidingen krijgen in de regels een juridische betekenis.

5.2.2 Regels

Inleidende regels

Begrippen:

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke)

afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen, waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. Begrippen die zijn voorgeschreven in de SVBP2012 zijn ook conform de SVBP2012 overgenomen.

Wijze van meten:

Met het oog op het kunnen bepalen van de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten. Tevens is aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven bij het toepassen van de regels. Dit betreft onder meer het in geringe mate mogen overschrijden van bouw- en bestemmingsgrenzen met erkers, luifels en dergelijke. In de SVBP2012 zijn standaarden beschreven waaraan deze regels moeten voldoen. Indien van toepassing worden deze één op één overgenomen.

Bestemmingsregels

Per bestemming zijn, voor zover noodzakelijk, de volgende onderdelen onderscheiden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Bestemmingsomschrijving:

De bestemmingsomschrijving omvat een opsomming van de functies/gebruiksmogelijkheden binnen de gegeven bestemming en eventueel daaraan verbonden voorwaarden. Deze opsomming is van wezenlijk belang, aangezien deze de basis vormt voor de overige regels die opgenomen zijn binnen die bestemming. Niet hier genoemd gebruik is strijdig met de bestemming.

Bouwregels:

In de bouwregels zijn objectieve regels gesteld met betrekking tot de plaats en afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bij het afwijken van de bouwregels kan onder voorwaarden worden afgeweken van hetgeen is geregeld. Bijvoorbeeld in het toestaan van een grotere hoogte of het uitbreiden van het bouwvlak.

Specifieke gebruiksregels:

In de specifieke gebruiksregels staat in aanvulling op de bestemmingsomschrijving expliciet beschreven wat wel of niet wordt toegestaan. Het gaat dan vaak om functies of activiteiten waarover onduidelijkheid kan bestaan. Ook hier kan onder voorwaarden van af worden geweken.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

Onder de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden gesteld ten aanzien van het uitvoeren van werken of werkzaamheden. In het verleden werd wel gesproken van de aanlegvergunning.

Wijzigingsbevoegdheden:

In een enkele bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee is het mogelijk middels een afzonderlijk plan de bestemming waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft te wijzigen. De voorwaarden waaronder dit kan plaatsvinden staan in de regels vermeld.

Bestaande situatie:

In de bestemmingsregels, veelal de bouwregels, wordt soms verwezen naar de bestaande situatie. Dit gebeurt om van het plan afwijkende maten, oppervlakten en aantallen niet onder het overgangsrecht te plaatsen. De bestaande situatie is de situatie zoals deze naar voren komt uit de (digitale) gegevens van de GBKN, het kadaster, de luchtfoto's, de kappenkaart en de cyclomedia, aangevuld met het gemeentelijk bouwdossier en fotoarchief, zoals deze bestaan op het moment van het in werking treden van het plan.

Algemene regels

In de Algemene regels zijn regels opgenomen die voor het hele plangebied gelden. Daarom zijn deze in een apart hoofdstuk ondergebracht. In dit bestemmingsplan betreft het de volgende regels:

- Anti-dubbelregel
- Algemene bouwregels
- Algemene gebruiksregels
- Algemene aanduidingsregels
- Algemene afwijkingsregels
- Algemene wijzigingsregels

Overgangs- en slotregels

In de Overgangs- en slotregels zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. De redactie van het overgangsrecht is voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en dienovereenkomstig overgenomen. De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan. De redactie van de slotregel is voorgeschreven vanuit de SVBP2012 en dienovereenkomstig overgenomen.

5.3 Bestemmingen

In het bestemmingsplan Koekoekspolder 2013 komen de volgende bestemmingen voor:

- Agrarisch - Glastuinbouw;
- Bedrijf - Nutsvoorziening;
- Bedrijventerrein;
- Groen;
- Recreatie - Volkstuin
- Tuin;
- Verkeer;
- Water;
- Wonen.

Daarnaast komen de volgende dubbelbestemmingen voor:

- Leiding;
- Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- Waarde - Archeologie 2;
- Waarde - Landschap;
- Waterstaat - Waterkering.

Met dubbelbestemmingen worden ruimtelijk relevante belangen veilig gesteld die niet of onvoldoende met de 'onderliggende' bestemmingen kunnen worden gewaarborgd. Daarbij hebben met de dubbelbestemming samenhangende belangen voorrang op de belangen van de onderliggende bestemming, wanneer de enkelbestemming en de dubbelbestemming met elkaar strijden. Het waarborgen van belangen met behulp van een dubbelbestemming leidt tot de opname van bijzondere regels binnen deze bestemming en noopt tot een

nadere afweging van belangen.

5.3.1 Agrarisch - Glastuinbouw

De Koekoekspolder is aangewezen als concentratiegebied voor glastuinbouw en ook als zodanig ingericht. In het verlengde hiervan is het bestemmingsplan er op gericht om zoveel mogelijk percelen te behouden voor (hergebruik als) glastuinbouw en zo min mogelijk glastuinbouwbeperkende functies toe te staan. Een groot deel van het plangebied heeft dan ook de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw. Binnen deze bestemming bestaat ruimte voor de uitbreiding van bestaande glastuinbouwbedrijven of de vestiging van nieuwe volwaardige glastuinbouwbedrijven.

In de bouwregels zijn de bouw mogelijkheden opgenomen voor de gronden binnen deze bestemming. De bouw van nieuwe kassen en/of bedrijfsgebouwen is binnen het plangebied bij recht mogelijk. Hierbij geldt altijd de voorwaarde dat het dient te gaan om volwaardige of reële agrarische bedrijven. In de begripsbepalingen is aangegeven wat onder een volwaardig bedrijf moet worden verstaan.

Voor de vestiging van nieuwe glastuinbouwbedrijven (met bedrijfswoning) geldt dat er minimaal 5000 m² aan kassen moet worden gebouwd. Nieuwvestiging van andersoortige tuinbouwbedrijven bijvoorbeeld intensieve kwekerijen (witlofteeltbedrijven) is mogelijk via een binnenplanse afwijkingsregel. Daarbij moet worden aangetoond dat teelt van een (gespecialiseerd) glastuinbouwbedrijf zodanig is dat deze op beperkte schaal bedrijfseconomisch verantwoord en levensvatbaar is. In een dergelijk geval moet een advies overlegd worden van een glastuinbouwdeskundige.

Door het hanteren van de volwaardigheidseis c.q. de ondergrens van 5000 m² betreffende de omvang van nieuwe glastuinbouwbedrijven wordt voorkomen dat medewerking wordt verleend aan het oprichten van gebouwen en bouwwerken voor niet-bedrijfsmatige activiteiten. Zo blijft het areaal met de bestemming glastuinbouw optimaal beschikbaar voor volwaardige moderne glastuinbouwbedrijven.

Binnen de bestemming zijn flexibele bouwregels opgenomen voor de bouw van kassen, bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken die de ontwikkeling van moderne glastuinbouwbedrijven faciliteren. Hierbij gaat het onder meer om gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de watervoorziening en duurzame energie-installaties.

Bij nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven is ook de bouw van een bedrijfswoning toegestaan. Een tweede bedrijfswoning is uitsluitend mogelijk als indien de bedrijfseconomische noodzaak hiervoor is aangetoond en er sprake is van een oppervlak van minimaal 6 ha glas.

Naast flexibele bouwregels zijn in het bestemmingsplan ook enkele bevoegdheden opgenomen die een optimale inrichting van het glastuinbouwgebied kunnen bevorderen. Hierbij gaat het om wijzigingen die het verplaatsen van watergangen en/of waterbergingen mogelijk maken.

Agrarische bedrijfswoningen die in gebruik zijn als burgerwoning

Zestien woningen in de Koekoekspolder zijn oorspronkelijk vergund en gebouwd als agrarische bedrijfswoning, maar op dit moment - in strijd met het geldende bestemmingsplan - in gebruik als burgerwoning. De aanwezigheid van deze woningen met de bijbehorende gronden veroorzaken een beperking van de (toekomstige) mogelijkheden ten behoeve van de glastuinbouw. In 2011 is in de Nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan aangegeven dat de Wet plattelandswoningen - die destijds in voorbereiding was - voor deze gevallen mogelijk een uitkomst zou kunnen bieden. Deze wet is sinds begin 2013 in werking. De wet biedt de mogelijkheid om voormalige agrarische bedrijfswoningen aan te duiden als 'plattelandswoning'. Deze woningen mogen door derden (zonder binding met het bijbehorende agrarische bedrijf) worden bewoond. Uit de wet volgt echter dat, wanneer het agrarische bedrijf waartoe de woning voorheen behoorde niet meer in werking is, geen gebruik mag worden gemaakt van de wet. In de Koekoekspolder is dit bij bijna alle bestaande situaties waar agrarische bedrijfswoningen als burgerwoning in gebruik zijn, het geval. Voor deze situaties biedt de Wet plattelandswoningen dus geen oplossing.

Voor de betreffende agrarische bedrijfswoningen is in dit bestemmingsplan daarom een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen (conform artikel 3.2.3 Bro). Dit overgangsrecht geldt voor de eigenaren van de betreffende woningen. Het overgangsrecht vervalt indien de eigenaar de bedrijfswoning verkoopt of komt te overlijden. Het opnemen van het persoonsgebonden overgangsrecht is in deze situaties van illegaal gebruik een juiste keuze omdat het - gelet op de aanwijzing als concentratiegebied voor de glastuinbouw - het gewenst is dat de agrarische glastuinbouwfunctie van de betreffende gronden (al dan niet ten behoeve van een bedrijfswoning) behouden blijft. Bovendien doet het persoonsgebonden overgangsrecht recht aan de situatie die is ontstaan door het lange tijd niet-handhaven van de gemeente en houdt het rekening met het feit dat er geen zicht is op beëindiging van het gebruik gedurende de planperiode. De belangen van de bewoners van de woningen wordt niet aangetast, in die zin dat het gebruik van de bedrijfswoningen als burgerwoningen onder het voorheen geldende plan niet was toegestaan. Met het opnemen van deze juridische regeling wordt aangesloten bij de feitelijke situatie.

Huisvesting buitenlandse werknemers

De meeste glastuinbouwbedrijven in de Koekoekspolder maken gebruik van buitenlandse seizoensarbeiders. Deze werknemers willen ook in of in de nabijheid van de Koekoekspolder wonen en hun vrije tijd doorbrengen. Illegale verhuur van woningen is ongewenst omdat dit kan leiden tot overbewoning waarbij brandonveilige, overlastgevend en onhygiënische omstandigheden kunnen ontstaan. Dit is onwenselijk voor omwonenden en de werknemers zelf. Huisvesting is primair een zaak van de werkgevers. Mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor de huisvesting van seizoensarbeiders zijn:

- huisvesten in de vorm van logeren bij de betreffende glastuinbouwer in zijn of haar agrarische bedrijfswoning;
- huisvesten in huidige en/of vrijkomende agrarische bedrijfswoningen. Het bestemmingsplan biedt hiervoor via een afwijkingsbevoegdheid de ruimte.

Overige (agrarische) bedrijvigheid

In de Koekoekspolder bevinden zich ook andere bedrijven dan glastuinbouwbedrijven. Voor zover deze bedrijven legaal zijn, zijn ze in het bestemmingsplan positief bestemd. Waar het gaat om de bedrijven voor witlofteelt (intensieve kwekerijen) zijn de uitbreidingsmogelijkheden vergelijkbaar met de glastuinbouwbedrijven. De uitbreidingsmogelijkheden voor de aanwezige grondgebonden agrarische bedrijven, intensieve veehouderijbedrijven en agrarische loonbedrijven zijn afgestemd op de mogelijkheden die het bestemmingsplan Buitengebied biedt.

5.3.2 Bedrijf - Nutsvoorziening

Deze bestemming is bedoeld om de meer grootschalige nutsvoorzieningen in het openbare gebied te bestemmen. Het gaat dan om nutsvoorzieningen die niet vergunningsvrij kunnen worden gebouwd.

5.3.3 Bedrijventerrein

In de noordwesthoek van de Koekoekspolder biedt het bestemmingsplan ruimte voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein voor tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid met een (bruto) omvang van circa 10 ha. Het gaat daarbij om 'schone' bedrijvigheid met maximaal milieucategorie 2. Het bedrijventerrein voorziet in de behoefte aan specifieke bedrijvigheid zoals verwerkers, handelaren en toeleveranciers voor de glastuinbouw, beschreven. Voor zover het bedrijventerrein ten oosten van de Parallelweg ligt (nu nog onbenut) is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen op grond waarvan de bestemming gewijzigd kan worden in glastuinbouwgebied.

Wonen op het bedrijventerrein wordt niet toegestaan. Dit met uitzondering van twee reeds bestaande bedrijfswoningen die positief bestemd zijn. In de overgangszone naar het kleinschalige uiterwaardenlandschap

gelden eisen ten aanzien van de maximale bouwhoogte en het bebouwingspercentage. Dit om een goede landschappelijke inpassing te borgen.

5.3.4 Groen

De bestaande groenzones aan de zuid- en zuidwestrand van het plangebied rand hebben de bestemming groen. De planregels zijn gericht op het behoud van deze groenzones.

5.3.5 Recreatie - Volkstuin

Het bestaande volkstuinencomplex valt binnen deze bestemming. Er is één centraal gebouw toegestaan en verder per volkstuin ook een tuinhuisje.

5.3.6 Tuin

De bestemming 'Tuin' wordt gebruikt om de gronden bij de aanwezige burgerwoningen te bestemmen die vanuit stedenbouwkundig oogpunt onbebouwd moeten blijven. Het gaat daarbij om hoek- en voorkantsituaties. Gronden met de bestemming 'Tuin' mogen niet bebouwd worden. Binnen deze bestemming is wel een erkerregeling opgenomen, zodat onder bepaalde voorwaarden een erker aan de voorkant mogelijk is. voor het overige is bouwen hier niet toegestaan, met uitzondering van andere bouwwerken zoals erfafscheidingen.

5.3.7 Verkeer

De bestaande openbare wegen in het plangebied zijn onder deze bestemming gebracht. De planregels zijn gericht op het behoud van de wegen.

5.3.8 Water

De waterbestemming is gegeven aan de tochten. Ook de bij het water behorende kunstwerken en voorzieningen vallen binnen deze bestemming.

5.3.9 Wonen

De bestaande (planologische) burgerwoningen zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn grondgebonden woningen toegestaan. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het gebied buiten het bouwvlak behoort tot het erf. Op het erf is het mogelijk om bijgebouwen te realiseren. De algemene regel is dat 100 m² aan bijgebouwen kan worden gerealiseerd, mits niet meer dan 50% van het erf wordt bebouwd. Binnen de bestemming is het mogelijk om kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis uit te oefenen. Ook is het middels het afwijken van de regels mogelijk om een Bed & Breakfast aan huis te voeren. Al deze activiteiten zijn enkel in ondergeschikte vorm mogelijk en mogen het woonkarakter niet aantasten.

5.3.10 Leiding / Leiding - Hoogspanning

In de Koekoek is sprake van zowel een ondergrondse als een bovengrondse hoogspanningsleiding. De leidingen zijn op de verbeelding weergegeven door middel van de dubbelbestemming 'Leiding' en 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'. Uiteraard zijn in het plangebied nog diverse andere leidingen gelegen. Deze leidingen zijn vanwege het meer ondergeschikte karakter c.q. het belang hiervan voor het bestemmingsplan, niet meegenomen.

5.3.11 Waarde - Archeologie - 2

Binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zijn de aanwezige en te verwachten archeologische waarden beschermd. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Bepaalde bodemingrepen die (te verwachten) archeologische waarden verstoren zijn enkel mogelijk wanneer archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

5.3.12 Waarde - Landschap

Het gehele plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' gekregen. De bijbehorende regels zijn gericht op het behoud, bescherming en/of herstel en de ontwikkeling van de landschapswaarden van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komen in de landschappelijke waarden c.q. structuurdragers van de Koekoekspolder.

5.3.13 Waterstaat - Waterkering

De waterkering is opgenomen in de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Deze bestemming kent een omgevingsvergunningstelsel (voorheen: aanlegvergunningstelsel) ter bescherming van de waterstaatkundige functie ervan.

Hoofdstuk 6 Inspraak en overleg

6.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt geëist dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg wordt gevoerd met die diensten van het rijk en de provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bestemmingsplan verzonden naar de volgende instanties:

- Provincie Overijssel
- Waterschap Groot Salland;
- LTO-Noord
- Veiligheidsregio IJsselland;

De opmerkingen van de overlegpartners zijn betrokken bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan. Zie ook bijlage 2 bij deze plantoelichting.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is op 17 september 2013 gepubliceerd in het huis-aan-huisblad De Brug en de Staatscourant en ligt vanaf 18 september 2013 gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad.

Gemeente Kampen

Burgemeester Berghuisplein 1

P : Postbus 5009, 8260 GA Kampen

T : 038-3392999

W : www.kampen.nl

E : info@kampen.nl

Kampen[®]

Bestemmingsplan

Koekoekspolder 2013

Bijlagen bij de toelichting

NL.IMRO.0166.00991062-OW01 (ontwerp)

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 MER en onderzoeksrapporten

Bijlage 2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Milieueffectrapportage

Doorontwikkeling glastuinbouwgebied Koekoekspolder

projectnr. 0244219.00
4 september 2013

auteurs

Martijn van Eck
Jan van Belle

Opdrachtgever

Gemeente Kampen - afdeling Ruimtelijke ordening
Postbus 5009
8260 GA Kampen

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
4 september 2013	definitief rapport MER versie 3	Martijn van Eck	Dirk van de Wetering

1. Algemeen

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is het concept ontwerp bestemmingsplan besproken met de provincie Overijssel en het waterschap Groot Salland. Daarnaast is het plan met verzoek om reactie toegezonden aan de Veiligheidsregio-IJsseland, LTO-Noord en het Ministerie van EZ. Het Ministerie van EZ heeft geen reactie op het plan gegeven, de overige instanties wel. In hoofdstuk 2 is een kort verslag van de besprekingen met de provincie en het waterschap opgenomen. Daarnaast zijn de opmerkingen van de Veiligheidsregio en LTO-Noord samengevat en van een reactie voorzien.

Voor het concept ontwerpplan is geen formele inspraakprocedure gevoerd. Wel is op 6 juni 2013 een inlooppiddag- en avond over het plan gehouden. In hoofdstuk 3 zijn de resultaten hiervan samengevat.

2. Resultaten vooroverleg

2.1 Provincie Overijssel

De provincie heeft twee belangen bij het bestemmingsplan: een efficiënt ingericht concentratiegebied voor de glastuinbouw met een inrichting die recht doet aan de waarden van het Nationaal Landschap IJsseldelta. De provincie erkent dat tussen beide belangen een spanningsveld zit. In het vooroverleg is ingezoomd op drie punten:

1. de inpassing van het glastuinbouwgebied in het omliggende landschap;
2. de mogelijkheden voor het behoud van de Oudendijk ter hoogte van het glastuinbouwbedrijf aan de Hartogsweg 4;
3. de vereiste afstand tussen kassen en de weg met het oog op een goede landschappelijke inpassing.

Voor wat betreft de landschappelijke inpassing vindt de provincie vooral de inpassing van het glastuinbouwgebied naar het omliggende waardevolle (open) landschap van belang. In het bestemmingsplan is deze inpassing primair gewaarborgd door de begrenzing van het plangebied. Aan de zuidzijde vormt de groenstrook met daarachter de Hagendoornweg de (harde) afronding van het glastuinbouwgebied, aan de oostzijde de groenstrook met daarachter de dijk en de Bisschopswetering. Aan de noordzijde vormt de plas – dras strook tussen de Hagendijk en de Kamperzeedijk de overgang. Aan de westzijde tot slot grenst het glastuinbouwgebied aan de dorpsrand IJsselmuiden c.q. het kleinschalige uiterwaardenlandschap. De landschappelijke inpassing van het aan deze zijde gelegen bedrijventerrein is geborgd door aan de buitenste rand kleinere kavels en een lagere bebouwingshoogte toe te staan.

De provincie vindt het behoud en herstel van de Oudendijk op zich wenselijk. De bijdrage die de provincie wil leveren aan het behoud van de dijk is relatief klein maximaal € 100.000,- tot € 150.000,-. Om dit bedrag binnen te halen moet de gemeente een procedure doorlopen waarvan de uitkomst onzeker is. De resterende kosten (naar schatting ruim een miljoen euro) zijn voor rekening van de gemeente. Kijkend naar deze hoge kosten kan de provincie zich voorstellen dat de aankoop en het herstel van dit deel van de Oudendijk voor de gemeente financieel niet haalbaar is. Als inhoudelijk argument telt voor de provincie daarbij dat herstel van het volledige historische tracé van de Oudendijk, vanaf de kruising met de Hartogsweg tot aan de Kamperzeedijk, niet meer mogelijk is. Dit omdat dit tracé wordt doorkruist door het bedrijf aan de Zwagersweg 2 en daarnaast een groot deel van de gronden van het tracé in particulier eigendom en/of eigendom van het waterschap zijn.

Voor wat betreft de bebouwingslinten pleit de provincie voor een 'gelaagde' opbouw van de bebouwing langs de linten conform de meeste bestaande situaties: een onbebouwde groene erfzone, een zone met de bedrijfswoning en andere bouwwerken en daarachter de kassen. De benodigde breedte van de onbebouwde erfzone hangt af van de toegestane hoogte van de kassen. De provincie stemt in met het respecteren van bestaande rechten in het gebied c.q. het positief bestemmen van de bestaande kassen en bouwwerken op minder dan 40 meter van de weg. Dit maakt wel dat de landschappelijke meerwaarde van de afstands eis van 40 meter gering is. Zou het om een nog nieuw in te richten glastuinbouwgebied gaan dan zou de landschappelijke meerwaarde veel groter zijn.

Met de provincie is tevens besproken hoe om te gaan met de bedrijfswoningen die als burgerwoning in gebruik zijn. Met de gemeente vindt de provincie dat terughoudend moet worden omgegaan met het

geven van ruimte aan andere functies dan glastuinbouw. Voorkomen moet worden dat burgerwoningen, nu of in de toekomst, de glastuinbouw belemmeren. De provincie adviseert daarbij om onderscheid te maken tussen woningen die – hoewel ze nu geen beperkende invloed op de glastuinbouw hebben – niet gunstig liggen met het oog op een mogelijke herstructurering (grotere kassen, grotere aaneengesloten bedrijfspercelen) en woningen die ook met het oog op een toekomstige herstructurering 'veilig' liggen. De provincie begrijpt dat dit voor de gemeente erg lastig is omdat op dit moment geen zicht bestaat op een herstructurering. Zij onderschrijft daarom de keuze voor legalisering via een persoonsgebonden overgangsrecht.

Voor het overige heeft de provincie een aantal detailopmerkingen over het concept ontwerpplan gemaakt. Deze zijn overgenomen. Na de drie constructieve besprekingen heeft de provincie aangegeven geen aanleiding te zien voor het sturen van een formele schriftelijke overlegreactie.

2.2 Waterschap Groot Salland

Ondanks de lage ligging van het glastuinbouwgebied en de grote aandacht voor het aspect water in beleidskringen (Deltaprogramma) staat het aspect water in het bestemmingsplan niet echt ter discussie. De benodigde waterberging voor het gehele glastuinbouwgebied is immers reeds in 2009/2010 gerealiseerd.

Het waterschap pleit er voor om het verplaatsen van waterbergingen via wijziging mogelijk te maken, aansluitend aan de mogelijkheid die het concept ontwerpplan al biedt voor het verplaatsen van watergangen. Deze suggestie is overgenomen. Dit geldt niet de wens van het waterschap om de buitenbeschermingszones (vanaf 20-80 meter vanaf de dijk) rond de waterkering aan de oost- en zuidzijde van de Koekoekspolder te bestemmen. Omdat het hier gaat om een secundaire waterkering is het opnemen van deze zone op grond van de regelgeving i.c. het Barro niet verplicht. Bovendien zijn er geen juridische regels verbonden aan de buitenbeschermingszones. Ook in de bestemmingsplannen Buitengebied / IJsselmuiden Dorpsrand is het voorstel om deze zone niet op te nemen.

Tot slot zijn enkele detailopmerkingen van het waterschap over de juiste ligging van de bestaande watergangen en waterbergingsgebieden en de onderbouwing van de watertoets in het ontwerpplan verwerkt.

2.3 LTO-Noord

De LTO-Noord adviseert:

1. Alleen de maximaal toegestane goothoogte van kassen te regelen omdat de huidige bouw- en goothoogte uitsluitend zijn toegespitst op de bouw van Venlo-kassen. Bij breedkapkassen is de nokhoogte circa 3 meter hoger dan de goothoogte;
2. De toegestane maximale bouwhoogte af te stemmen op huidige en toekomstige ontwikkelingen en te verhogen tot 12 meter;
3. De verwijzing naar het besluit glastuinbouw in de toelichting te schrappen want dit besluit bestaat niet meer;
4. De afstandseis van 10 meter tussen woning en kas te schrappen waar het gaat om de woning en kas van het bedrijf zelf;
5. De afstandseis van 40 meter tussen nieuwe kassen en de weg te schrappen omdat deze ondernemers teveel beperkt en percelen onbruikbaar maakt;
6. De wijzigingsprocedure voor de winning van aardwarmte te schrappen en de bouwregels voor een boorlocatie af te stemmen op de bestemming Glastuinbouw.

Ad. 1 en 2.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het onwenselijk alleen de toegestane goothoogte in het bestemmingsplan vast te leggen. In het plan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van de goot- en bouwhoogte tot respectievelijk 10,5 en 12 meter.

Ad. 3.

De verwijzing is geschrapt en de nieuwe regeling (activiteitenbesluit) toegevoegd.

Ad. 4.

De afstandseis van 10 meter is opgenomen ter bescherming van derden maar heeft daarnaast ook een stedenbouwkundige achtergrond. Een brede erfzone en gelaagde opbouw van de bebouwing

(onbebouwde erfzone – bedrijfswoning – overige bebouwing) is wenselijk. Vrijstaande bedrijfswoningen op minimaal 10 meter afstand van de bedrijfsgebouwen passen in dit streven.

Ad. 5.

Voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing is het gewenst dat kassen in de Koekoekspolder op zekere afstand van de weg worden gebouwd en dat aan weerszijden van de linten sprake is van een onbebouwde erfzone. In de bestaande situatie is hier ook al sprake van: de bestaande erven hebben een veelal een gelaagde opbouw waarbij de kassen het verst van de weg zijn gebouwd.

In het concept ontwerp bestemmingsplan is voor nieuwe kassen vastgelegd dat deze op minimaal 40 meter van de weg gesitueerd moeten worden. Uit de reacties van ondernemers en LTO-Noord blijkt dat deze 40 meter-eis voor de bedrijven een flinke beperking betekent ten opzichte van geldende mogelijkheden. Bovendien gaat de eis ten onrechte uit van een traditionele oriëntatie van de bebouwing ten opzichte van de weg terwijl dit in de moderne bedrijfsvoering voor de grote glastuinbouwbedrijven niet altijd meer wenselijk is. De landschappelijke meerwaarde van de 40 meter-eis is daarnaast gering omdat de Koekoekspolder al grotendeels is ingericht als glastuinbouwgebied.

Bovenstaande redenen vormen aanleiding om de regeling aan te passen. In het ontwerp bestemmingsplan is – conform het geldende bestemmingsplan – een afstandeis van 20 meter opgenomen voor de afstand tussen kassen en de weg. Deze aanpassing sluit aan bij het voorbehoud dat in het beleid gemaakt is dat het behoud en het versterken van de landschappelijke waarden te veel ruimte kan kosten in het glastuinbouwgebied.

Ad. 6.

De regeling voor aardwarmte is vereenvoudigd en afgestemd op de procedure die voor het realiseren van een aardwarmtebron doorlopen moet worden (opsporingsvergunning rijk, bouwen (proef)boorlocatie, vergunning boorlocatie Mijnbouwwet). Omdat de gemeente wel zeggenschap wil houden over de locatie van de aardwarmtebron is het bouwen van bouwwerken voor een boorlocatie mogelijk via een binnenplanse afwijking.

2.4 Veiligheidsregio IJsselland

De Veiligheidsregio IJsselland adviseert:

1. Het onderzoek naar de zes nader te bepalen boorlocaties voor aardwarmte voor te leggen aan de Veiligheidsregio.
2. Risicocommunicatie toe te passen in verband met het overstromingsrisico;
3. Aan te geven hoe personen worden bereikt en geëvacueerd bij overstromingen;
4. Kritische infrastructuur (stroomhuisjes) te beschermen door ze bijvoorbeeld op een terp te bouwen.

Ad. 1.

Het ontwerp bestemmingsplan maakt via een binnenplanse afwijkingsprocedure (bouwwerken voor) boorlocaties voor aardwarmte mogelijk. Voor nieuwe aardwarmtebronnen is primair een opsporings- en milieuvergunning van het rijk nodig. In het MER is onderzocht wat de milieueffecten zijn van in totaal 8 (2 bestaand, 6 nog te realiseren) aardwarmtebronnen in de Koekoek. Deze effecten blijken aanvaardbaar te zijn.

Ad. 2, 3 en 4.

Risicocommunicatie valt buiten het wettelijke bereik van een bestemmingsplan. Bovendien is de Koekoekspolder een bestaand glastuinbouwgebied. Het plan maakt dus geen nieuwe risicolocaties mogelijk.

3. Resultaten inloopbijeenkomst

Op 6 juni 2013 is bij volkstuinvereniging Tuinlust aan de Hartogsweg een inloopmiddag en -avond over het concept ontwerp bestemmingsplan gehouden. De avond is aangekondigd in De Brug en de leden van de twee klankbordgroepen die in 2011 betrokken waren bij de Nota van uitgangspunten zijn specifiek voor de avond uitgenodigd. De bijeenkomst is door circa 40 bewoners/ondernemers bezocht. De meeste opmerkingen tijdens de inloop zijn gemaakt door de bewoners van agrarische bedrijfswoningen die op dit moment als burgerwoning in gebruik zijn. Deze bewoners verzoeken om een bestemming burgerwoning. Daarnaast hebben diverse ondernemers kritiek geuit op de aan te houden afstand van (nieuwe) kassen tot aan de weg (40 meter). Volgens deze ondernemers geeft dit

een zware beperking van de bouwmogelijkheden en maakt deze eis sommige percelen ongeschikt voor grootschalige rendabele kassenbouw.
Tot slot zijn tijdens en na de inloop een aantal fouten en/of omissies in het concept bestemmingsplan aan het licht gekomen. Deze zijn in het ontwerp bestemmingsplan hersteld.

=====

Gemeente Kampen
Burgemeester Berghuisplein 1
P : Postbus 5009, 8260 GA Kampen
T : 038-3392999
W : www.kampen.nl
E : info@kampen.nl

Kampen®

Bestemmingsplan

Koekoekspolder 2013

Regels

NL.IMRO.0166.00991062-OW01 (ontwerp)

Koekoekspolder 2013

Inhoudsopgave Regels

Regels	5
Hoofdstuk1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	16
Hoofdstuk2 Bestemmingsregels	17
Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw	17
Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening	22
Artikel 5 Bedrijventerrein	23
Artikel 6 Groen	26
Artikel 7 Recreatie - Volkstuin	27
Artikel 8 Tuin	28
Artikel 9 Verkeer	29
Artikel 10 Water	30
Artikel 11 Wonen	31
Artikel 12 Leiding	33
Artikel 13 Leiding - Hoogspanningsverbinding	34
Artikel 14 Waarde - Archeologie 2	36
Artikel 15 Waarde - Landschap	39
Artikel 16 Waterstaat - Waterkering	40
Hoofdstuk3 Algemene regels	41
Artikel 17 Anti-dubbeltelregel	41
Artikel 18 Algemene bouwregels	42
Artikel 19 Algemene gebruiksregels	43
Artikel 20 Algemene aanduidingsregels	44
Artikel 21 Algemene afwijkingsregels	45
Artikel 22 Algemene wijzigingsregels	47
Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels	49
Artikel 23 Overgangsrecht	49
Artikel 24 Slotregel	50

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Aanvullende bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Lijst beroep en bedrijf aan huis
Bijlage 3	Persoonsgebonden overgangsrecht

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In de regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Koekoekspolder 2013 met identificatienummer NL.IMRO.0166.00991062-OW01 van de gemeente Kampen.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aan-huis-verbonden beroep:

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

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aardwarmte:

geothermie (of aardwarmte) is de energie in de vorm van warmte die in de bodem zit opgeslagen.

1.7 afhankelijke woonruimte:

een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woningen en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.8 agrarisch bedrijf:

een deeltijd, reëel of volwaardig bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (met uitzondering van houtteelt) en/of het houden van dieren, waarop een bedrijfsmatige, op de markt gerichte productie plaatsvindt, zoals een intensief kwekerijbedrijf, glastuinbouwbedrijf, intensief veehouderijbedrijf of grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.

1.9 agrarisch loonbedrijf

een bedrijf dat uitsluitend en overwegend gericht is op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven en groene en recreatiefuncties in het buitengebied zo nodig met behulp van landbouwwerktuigen en apparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van landbouwwerktuigen of -apparatuur. Kenmerkende werkzaamheden zijn cultuurtechnische werken en grondverzet, meststoffendistributie en agrarisch loonwerk.

1.10 ander-werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.11 archeologisch onderzoek:

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 MW en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

1.12 archeologische deskundige:

de gemeentelijk (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

1.13 archeologische waarde:

een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

1.14 bebouwing:

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

1.15 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.16 bed & breakfast:

het bieden door de bewoner van recreatief nachtverblijf in de vorm van logies en ontbijt in of bij een woning, waarbij in de ruimte die gebruikt wordt voor bed & breakfast geen zelfstandige kookgelegenheid aanwezig is.

1.17 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.18 bedrijf:

het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten.

1.19 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.20 bestaand:

- a. met betrekking tot bebouwing: legale bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;
- b. met betrekking tot gebruik: het legale gebruik van grond en bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel toegestaan krachtens een omgevingsvergunning.

1.21 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.22 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.23 bevi-inrichting:

een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dit besluit luidde op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

1.24 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.25 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.26 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.27 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.28 bouwperceel:

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

1.29 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.30 bouwvlak:

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

1.31 bouwvlakgrens:

een grens van een bouwvlak.

1.32 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.33 bruto-vloeroppervlakte:

de som van de binnenwerks gemeten vloeroppervlakten van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw.

1.34 cultuurhistorischewaarden:

de waarden van een gebied en/of de daarin voorkomende bebouwing, elementen en structuren, die uitdrukking geven aan de beschavingsgeschiedenis en/of het gebruik door de mens in de loop van die geschiedenis.

1.35 deeltijd agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf met een omvang van minder dan een halve arbeidskracht en dat valt onder de werkingssfeer van de Wet Milieubeheer.

1.36 detailhandel:

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

1.37 erker:

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaande uit een 'lichte' constructie met een overwegend transparante uitstraling.

1.38 evenement:

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve, of daarmee gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals, en dergelijke.

1.39 extensieve dagrecreatie:

recreatie in de open lucht uitsluitend gedurende een dagperiode, waarbij vooral het landschap of bepaalde delen ervan sterk beleefd worden, waarbij weinig of geen gebouwde voorzieningen nodig zijn en waarbij tevens in het algemeen het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is, zoals wandelen, fietsen, verpozen, natuur- en landschapsbeleving en bijbehorende rustpunten.

1.40 gebouw:

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

1.41 glastuinbouwbedrijf:

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd tot het telen van gewassen onder een permanente opstand van glas of kunststof.

1.42 (glas)tuinbouwdeskundige:

een als zodanig door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige, of commissie van deskundigen op het gebied van (glas)tuinbouw.

1.43 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk buiten gebouwen plaatsvindt en waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, zoals in ieder geval melkrundervee, kalveren van melkvee tot 2 jaar, schapen, paarden, en dieren die worden gehouden op biologische wijze (conform een regeling krachtens artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet) of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer. Geiten-, rosékalveren en vleesrunderveehouderijen worden als grondgebonden aangemerkt, wanneer er sprake is van een aanzienlijke mate van:

- beweiding op de huiskavel of nabijgelegen gronden;
- mestafzet van het eigen bedrijf hoofdzakelijk op eigen grond;
- voorzien in de voederbehoefte met producten van plaatselijke eigen grond.

1.44 grondgebonden woning:

een gebouw, dat uitsluitend één woning omvat.

1.45 halfvrijstaande woning:

een twee-onder-één-kap-woning.

1.46 hobbymatige veehouderij:

het houden van vee in geringe aantallen ten behoeve van eigen genot en gebruik.

1.47 hoofdgebouw:

één of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.48 horeca, categorie 1:

vormen van horeca gericht op het bereiden of verstrekken van etenswaren voor consumptie ter plaatse en welke qua openingstijden nagenoeg aansluiten bij winkelvoorzieningen. Hieronder worden in ieder geval verstaan een broodjeszaak, croissanterie, bistro, crêperie, lunchroom, koffie-/theehuis, koffiebar, tearoom of ijssalon.

1.49 horeca, categorie 2:

vormen van horeca gericht op het bereiden of verstrekken van etenswaren voor consumptie ter plaatse en voor elders dan ter plaatse, welke qua openingstijden afwijken van de openingstijden van winkelvoorzieningen, in die zin dat ze ook in de avonden geopend zijn. Hieronder worden in ieder geval verstaan een hotel, restaurant, traiteur, cafetaria, snackbar, grillroom, shoarmazaak, fast-foodrestaurant, automatiek, snelbuffet of proeflokaal.

1.50 horeca, categorie 3:

vormen van horeca gericht op het verstrekken van dranken of het ten gehore brengen van muziek en gelegenheid geven tot dansen met een dansvloeroppervlak kleiner dan 10 m², zoals een bar-dancing, café, bar of bierhuis. Een biljartcentrum en zaalverhuur voor feesten en partijen worden ook tot deze categorie gerekend.

1.51 horeca, categorie 4:

vormen van horeca gericht op het verstrekken van dranken of het ten gehore brengen van muziek en gelegenheid geven tot dansen met een dansvloeroppervlak groter dan 10 m², zoals een discotheek.

1.52 horecabedrijf:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, al dan niet in samenhang met het bedrijfsmatig verschaffen van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

1.53 huishouden:

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree.

1.54 intensief kwekerijbedrijf:

een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het telen van gewassen, zoals een champignonkwekerij, witlofkwekerij of een combinatie van deze bedrijfstypen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstypen met (nagenoeg) geen gebruik van daglicht.

1.55 intensief veehouderijbedrijf:

een bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het houden van dieren, zoals rundveemesterij (exclusief vetweiderij), varkens-, witvleeskalver-, pluimvee- of pelsdierhouderij of een combinatie van deze bedrijfstypen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstypen. Geiten-, rosékalveren en vleesrundveehouderijen worden als niet-grondgebonden aangemerkt, wanneer er geen sprake is van een aanzienlijke mate van:

- beweiding op de huiskavel of nabijgelegen gronden;
- mestafzet van het eigen bedrijf hoofdzakelijk op eigen grond;
- voorzien in de voederbehoefte met producten van plaatselijke eigen grond.

1.56 inwoning:

twee huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn.

1.57 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en geen bouwwerk is waarvoor ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist.

1.58 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten.

1.59 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

dienstverlenende bedrijvigheid of ambachtelijke bedrijvigheid dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en welke een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.60 kunstobject:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één der beeldende kunsten.

1.61 kunstwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.62 landschapswaarden:

de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur.

1.63 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.64 nevenactiviteiten:

activiteiten waarvoor een gedeelte van de vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen als zodanig mag worden gebruikt, die uitgevoerd worden naast het eigenlijke beroep of de hoofdactiviteit en die zowel ruimtelijk als bedrijfseconomisch ondergeschikt is aan de primair toegekende functie (vaak agrarisch).

1.65 normaal onderhoud:

werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden.

1.66 onzelfstandige kantoorruimte:

kantoorruimte welke een ondergeschikt onderdeel uitmaakt van een op hetzelfde bouwperceel gevestigd bedrijf, die onlosmakelijk is verbonden aan dat bedrijf en die noodzakelijk is in het kader van de bedrijfsvoering van dat bijbehorende bedrijf.

1.67 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.68 overkapping:

een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaand uit een slechts van boven afgesloten of afgedekte ruimte van lichte constructie zonder eigen wanden.

1.69 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.70 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.

1.71 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.72 prostitutie:

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

1.73 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming, waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

1.74 reëel agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat duurzaam werkgelegenheid biedt aan ten minste een halve arbeidskracht (afhankelijk van het aantal dieren, aard van de gewassen de hoeveelheid grond en inrichting van het bedrijf), waarbij de continuïteit op langere termijn gewaarborgd is.

1.75 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parencub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.76 silo:

een bouwwerk ten behoeve van opslagdoeleinden.

1.77 stacaravan:

een gebouw, gebouwd, ingericht en bestemd voor recreatief nachtverblijf, dat de kenmerken heeft van een mobiele verblijfseenheid, dat in verband met de afmetingen, samenstelling, inrichting en uiterlijk aanzien en gelet op de mate van mobiliteit niet kan worden aangemerkt als een mobiel kampeermiddel om achter een personenauto deel te nemen aan het verkeer.

1.78 standplaats:

de ruimte, die door een mobiele verkoopinrichting (zoals een voertuig, een kraam, een tafel of enig ander middel) wordt ingenomen om daarmee in de uitoefening van ambulante handel goederen te koop aan te bieden, te verkopen of te verstrekken, danwel diensten aan te bieden of te verlenen.

1.79 statische opslag:

de binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd voor handel, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke.

1.80 streekeigen verkoop:

het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren, bij wijze van neventak van een agrarisch bedrijf, voor zover deze agrarische producten op het eigen bedrijf/in de regio zijn geteeld en hooguit op ambachtelijke wijze op het eigen bedrijf/in de regio zijn verwerkt of bewerkt.

1.81 theeschenkerij:

gelegenheid om thee en koffie, met daaraan ondergeschikt niet-alcoholhoudende dranken en kleine versnaperingen, tegen betaling te nuttigen.

1.82 tuinbouw gerelateerde bedrijven:

volwaardige bedrijven gericht op het verlenen van diensten en/of het leveren van goederen, die door hun aard of activiteiten functioneel zijn verbonden aan glastuinbouwbedrijven.

1.83 verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

1.84 vollegronds tuinbouwbedrijf:

een agrarisch bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van tuinbouwgewassen, waarbij de productie overwegend plaatsvindt in de volle grond.

1.85 volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf met zodanige omvang en/of structuur dat redelijkerwijs verwacht mag worden, dan wel aantoonbaar is, dat tenminste één persoon een volledige dagtaak met een hoofdinkomen heeft uit het beheer van het bedrijf, de verzorging van het vee en/of bewerking van het land.

1.86 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel.

1.87 voorgevelrooilijn:

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen.

1.88 voormalige agrarische bedrijfswoning:

een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, die niet meer wordt bewoond door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is, en die voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van dat agrarisch bedrijf.

1.89 woning:

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

1.90 woonhuis:

een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.

1.91 zorgboerderij:

een agrarisch bedrijf dat mede gericht is op het bieden van zorg, therapeutische arbeid en/of resocialisatie.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de breedte van een gebouw:

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

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 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.

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.6 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.

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van glastuinbouwbedrijven;
 - b. de uitoefening van vollegronds tuinbouwbedrijven;
 - c. de uitoefening van intensieve kwekerijbedrijven;
 - d. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf';
 - e. de uitoefening van intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
 - f. bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in bijlage 1 Aanvullende bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aanvullende activiteit';
 - g. aardwarmte energiebedrijven voor de levering van energie aan glastuinbouwbedrijven uit aardwarmte;
 - h. agrarische loonwerkbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf';
 - i. waterberging ter plaatse van de aanduiding 'waterberging';
 - j. bedrijfswoningen;
 - k. een voormalige agrarische bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalige bedrijfswoning';
 - l. bouwwerken;
- met daaraan ondergeschikt;
- m. het gebruik van gebouwen en/of gronden tot een totale maximale bruto-vloeroppervlakte van 40 m² voor:
 - 1. bed&breakfast;
 - 2. beroeps en bedrijfsmatige activiteiten aan huis als genoemd in Bijlage 2 Lijst beroep en bedrijf aan huis, dan wel beroeps en bedrijfsmatige activiteiten die naar aard en omvang gelijk te stellen;
 - 3. de verkoop van streekeigen producten;
 - n. collectieve voorzieningen ten behoeve van de regulering van de water- en energiehuishouding;
 - o. recreatief medegebruik in de vorm van extensieve dagrecreatie;
 - p. agrarische cultuurgronden;
 - q. wegen en paden;
 - r. terreinen en inritten;
 - s. parkeervoorzieningen;
 - t. groenvoorzieningen;
 - u. nutsvoorzieningen;
 - v. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - w. tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

3.2.1 Algemeen

- a. er mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van een volwaardig of reëel agrarisch

(loon)bedrijf;

- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden.

3.2.2 Kassen

Voor het bouwen van kassen gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 8,5 m en 10 m;
- b. bij nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf mag het oppervlak aan kassen niet minder dan 5000 m² bedragen;
- c. de afstand tussen een woning en een kas mag niet minder dan 10 m bedragen.

3.2.3 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, gelden hiernaast de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- b. de afstand tussen een woning en een bedrijfsgebouw mag niet minder dan 10 m bedragen.

3.2.4 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. per bedrijf mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een extra bedrijfswoning is toegestaan;
 - 2. voor bepaling van het aantal aanwezige bedrijfswoningen, voormalige agrarische bedrijfswoningen meegerekend worden;
- b. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bouwperceel één of meer andere gebouwen ten behoeve van het betreffende agrarische bedrijf worden of zijn gebouwd;
- c. de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan respectievelijk 6 m en 10 m bedragen;
- e. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 7 m bedragen;
- g. afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en voor zover in overeenstemming met het vorige planologische regime, mogen gehandhaafd worden.

3.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- b. de goot- en bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mogen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van de bedrijfswoning;
- c. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 1 m bedragen;
- d. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en voor zover in overeenstemming met het vorige planologische regime, mogen gehandhaafd worden.

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. er mogen geen bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van een aardwarmte energiebedrijf;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2,50 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 m mag bedragen;
- c. wkk-installaties mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet

- meer dan 20 m mag bedragen;
- d. ketels, tanks en silo's mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 16 m mag bedragen;
- e. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 10 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.1 onder a en lid 3.2.6 onder a voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van een aardwarmte energiebedrijf, waarbij het bepaalde in lid 3.2.1, 3.2.3 en 3.2.6 onverminderd van toepassing zijn;
- b. lid 3.2.2 onder a en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte wordt vergroot met 2 m;
- c. lid 3.2.2 onder b en toestaan dat het oppervlak aan kassen minder dan 5000 m² bedraagt, met dien verstande dat via een advies van een glastuinbouwdeskundige wordt aangetoond dat de teelt zodanig is dat deze bedrijfseconomisch verantwoord en levensvatbaar is;
- d. lid 3.2.3 onder a en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 15 m, mits de omliggende (glas)tuinbouwbedrijven niet gehinderd worden in hun bedrijfsvoering, bijvoorbeeld door schaduwwerking;
- e. lid 3.2.4 onder a en toestaan dat een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd, met dien verstande dat:
 1. deze bevoegdheid niet wordt toegepast als er een voormalige agrarische bedrijfswoning bij het bedrijf aanwezig is;
 2. deze bevoegdheid niet wordt toegepast als gebruik kan worden gemaakt van een agrarische bedrijfswoning in de directe omgeving van het bedrijf;
 3. de bedrijfseconomische noodzaak aangetoond wordt;
 4. de oppervlakte aan kassen bij het bijbehorend glastuinbouwbedrijf niet minder dan 6 hectare bedraagt;
 5. de afstand van de 2e bedrijfswoning tot de 1e bedrijfswoning niet meer dan 50 m bedraagt;
 6. het bepaalde in lid 3.2.4 en 3.2.5 onverminderd van toepassing zijn.
- f. lid 3.2.5 onder b en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte wordt vergroot met 1 m;

3.3.2 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning op grond van lid 3.3.1 wordt slechts verleend, wanneer geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de parkeergelegenheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
- g. de cultuurhistorische waarden;
- h. de fysieke en externe veiligheid;
- i. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik:

- a. van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- b. van een bedrijfswoning voor bewoning door (het huishouden) van een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein niet noodzakelijk is;

- c. van een bedrijfswoning voor bewoning met meer dan 1 huishouden;
- d. van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsactiviteiten en nevenactiviteiten voor zover niet toegestaan in lid 3.1.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 en:

- a. toestaan dat bouwwerken worden gebruikt voor nevenactiviteiten waarbij de bruto-vloeroppervlakte niet meer dan 250 m² mag bedragen, tenzij de activiteit bestaat uit inpandige statische opslag, waarbij de maximale bruto-vloeroppervlakte niet meer dan 500 m² mag bedragen, onder de voorwaarde dat:
 - 1. er geen belemmeringen ontstaan voor functies in de omgeving;
 - 2. de landschappelijke kenmerken niet worden aangetast;
 - 3. de bestaande infrastructuur is berekend op de nevenactiviteit;
 - 4. er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
 - 5. de nevenactiviteit inpandig wordt uitgeoefend;
 - 6. er geen buitenopslag plaatsvindt;
 - 7. parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast.
- b. toestaan dat een bedrijfswoning wordt gebruikt als voormalige agrarische bedrijfswoning, met dien verstande dat:
 - 1. het bedrijf waartoe de bedrijfswoning voorheen behoorde nog in werking dient te zijn;
 - 2. omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering;
- c. toestaan dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor huisvesting van seizoenarbeiders, met dien verstande dat:
 - 1. de huisvesting uitsluitend bedoeld is voor seizoensarbeiders die tijdelijk werkzaam zijn voor het betreffende agrarische bedrijf;
 - 2. het betreft wisselend gebruik, afhankelijk van de bedrijfsmatige noodzaak in de productiegebonden seizoenen;
 - 3. de aanwezige bedrijfswoning voor dit doel mag worden ingericht voor een overnachtingsaccommodatie, die niet geschikt is voor zelfstandige bewoning, en/of daarbij behorende voorzieningen.

3.5.2 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning op grond van lid 3.5.1 wordt slechts verleend, wanneer geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de parkeergelegenheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
- g. de cultuurhistorische waarden;
- h. de fysieke en externe veiligheid;
- i. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen:

- a. van 'Agrarisch - Glastuinbouw' naar 'Water' voor het verleggen van watergangen, met dien verstande dat:
 - 1. het verleggen noodzakelijk is voor een doelmatige verkaveling van het glastuinbouwgebied;
 - 2. de afvoer- en waterbergingscapaciteit niet afneemt;
 - 3. het bevoegde waterstaatsgezag over de wijziging is gehoord;

3.6.2 *Afwegingskader*

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

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
- d. de cultuurhistorische waarden van de gronden;
- e. de fysieke en externe veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- g. de waterhuishouding.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van het openbaar nut;
- b. transformatoren, gasvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen; met daarbij behorende bouwwerken, gebouwen -een bedrijfswoning daaronder niet begrepen-, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 10 m bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone' zijn geen transformatoren en gasvoorzieningen toegestaan.

Artikel 5 Bedrijventerrein

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volwaardige tuinbouwgerelateerde bedrijven;
- b. bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in bijlage 1 Aanvullende bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aanvullende activiteit';
- c. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
met daarbij behorende:
 - d. onzelfstandige kantoorruimte;
 - e. gebouwen (ondergronds/bovengronds);
 - f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - g. erven;
 - h. terreinen;
 - i. wegen en paden;
 - j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - k. groenvoorzieningen;
 - l. nutsvoorzieningen;
 - m. parkeervoorzieningen;met dien verstande dat:
 - n. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
 - o. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
 - p. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit Milieueffectrapportage 1994 in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage, niet zijn toegestaan;
 - q. detailhandel niet is toegestaan.

5.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden hiernaast de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan aangegeven;
- b. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven.

5.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden hiernaast de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is niet meer dan 1 bedrijfswoning toegestaan;
- b. de inhoud per bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan respectievelijk 6 m en 10 m bedragen;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden hiernaast de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- b. de goot- en bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mogen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van de bedrijfswoning;
- c. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 1 m bedragen;
- d. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan en voor zover in overeenstemming met het vorige planologische regime, mogen gehandhaafd worden.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden hiernaast de volgende regels:

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 10 m bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.2.3 onder b en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte wordt vergroot met 1 m.

5.3.2 Afwegingskader

Een in lid 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

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

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 en toestaan dat tevens bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in de of die volgens de van een hogere categorie zijn, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie, met dien verstande dat:

- a. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- b. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
- c. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit Milieueffectrapportage 1994 in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage, niet zijn toegestaan.

5.5.2 *Afwegingskader*

Een in lid 5.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

5.6 **Wijzigingsbevoegdheid**

5.6.1 *Glastuinbouw*

Het bevoegd gezag kan de bestemming wijzigen naar 'Agrarisch - Glastuinbouw' voor het toestaan van glastuinbouw, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1', met dien verstande dat:

- a. sprake is van nieuwvestiging of uitbreiding van een volwaardig glastuinbouwbedrijf;
- b. elders in het plan geen doelmatige ruimte beschikbaar is voor nieuwvestiging of uitbreiding van een volwaardig glastuinbouwbedrijf;
- c. het bestaande bouwvlak niet wordt vergroot.

5.6.2 *Afwegingskader*

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

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

Artikel 6 Groen

6.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. fiets- en/of voetpaden;
- c. bruggen en tunnels ten behoeve van fiets- en/of voetpaden;
- d. in- en uitritten;
- e. speelvoorzieningen en hierbij passende openbare verblijfsvoorzieningen;
- f.abri's, telefooncellen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen en dergelijke;
- g. bijbehorende verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 10 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m bedragen.

6.3 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen naar 'Verkeer' voor de aanleg van parkeerplaatsen of voor aanpassingen van bestaande wegvoorzieningen, mits de aanleg of aanpassing van beperkte omvang is.
- b. Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in sub a genoemde wijziging vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de woonsituatie;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de fysieke en externe veiligheid;
 - 5. de landschapswaarden van de gronden;
 - 6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 7 Recreatie - Volkstuin

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de hobbytuinbouw;
- b. educatie en voorlichting;
- c. met daarbij behorende bouwwerken, tuinen, erven, terreinen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
- c. in aanvulling op en in afwijking van het bepaalde onder a en b mogen buiten het bouwvlak kleine gebouwen (tuinhuisjes) worden gebouwd, waarvoor geldt dat:
 1. per volkstuinperceel niet meer dan 1 gebouw mag worden gebouwd;
 2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 20% van het volkstuinperceel met een maximum van 25 m² mag bedragen;
 3. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 4. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 1 m mag bedragen.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

Artikel 8 Tuin

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. erf, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen erkers bij op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de diepte van de erker mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
- b. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden, mag niet minder dan 3 m bedragen;
- c. de breedte van de erker mag niet meer dan 3/5 deel van de breedte van de uit te bouwen gevel van het hoofdgebouw bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1 meter bedragen.

Artikel 9 Verkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. bruggen en tunnels ten behoeve van fiets- en wandelpaden;
- c. groenvoorzieningen en bermen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. bouwwerken.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 8,5 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m bedragen.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding;
- b. waterbeheer en waterberging;
- c. waterlopen met bijbehorende taluds;
- d. bermen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. recreatieve voorzieningen;
- h. kunstwerken en kademuren;
- i. bruggen ten behoeve van fiets- en wandelpaden en wegen;
- j. perceelsontsluitingen;
- k. dammen en/of duikers.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals waterkeringen, oeverbeschoeiingen, duikers en steigers mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedragen.

10.3 Wijzigingsbevoegdheid

10.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen:

- a. van 'Water' naar 'Agrarisch - Glastuinbouw', met dien verstande dat:
 1. de wijziging wordt toegepast voor het verleggen van watergangen;
 2. het verleggen noodzakelijk is voor een doelmatige verkaveling van het glastuinbouwgebied;
 3. de afvoer- en waterbergingscapaciteit niet afneemt;
 4. het bevoegde waterstaatsgezag over de wijziging is gehoord;
- b. ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de wijziging vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:
 1. de woonsituatie;
 2. de milieusituatie;
 3. de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
 4. de cultuurhistorische waarden van de gronden;
 5. de fysieke en externe veiligheid;
 6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van grondgebonden woningen;
 - b. het gebruik van gebouwen tot ten hoogste 25% van de aanwezige vloeroppervlakte, tot een maximum van 40 m² voor:
 1. bed & breakfast;
 2. beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis als genoemd in bijlage 2 Lijst beroep en bedrijf aan huis, dan wel beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn;
 - c. hobbymatige veehouderij;
 - d. een hobbymatige paardrijbak;
 - e. recreatief medegebruik in de vorm van extensieve dagrecreatie;
- met daarbij behorende bouwwerken, tuinen, erven, parkeervoorzieningen, water en waterstaatkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Hoofdbebouwing

Binnen deze bestemming mogen hoofdgebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- c. het aantal wooneenheden mag niet meer dan 1 bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan respectievelijk 6 m en 10 m bedragen;
- e. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- f. afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en voor zover in overeenstemming met het vorige planologische regime, mogen gehandhaafd worden.

11.2.2 Erfbebouwingsregeling

Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 100 m², met in achtneming van de volgende regels:
 1. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel;
 2. in afwijking van het hiervoor bepaalde mag de gezamenlijke oppervlakte meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- c. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorende bouwwerk mogen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m bedragen;
- d. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 1 m bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder b tot en met d geldt dat afwijkingen in de genoemde maten, zoals die bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gelden als minimale c.q.

maximale maat.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

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

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 11.2.1 onder e en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen wordt verkleind of vergroot;
- b. lid 11.2.2 onder a en toestaan dat in het kader van de vervanging van bestaande landschapsontsierende gebouwen de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken maximaal 350 m² mag bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. indien er sprake is van sloop tot 250 m² het gesloopte oppervlak 1 op 1 terug mag worden gebouwd;
 - 2. indien sprake is van sloop van meer dan 250 m², te allen tijde 250 m² terug mag worden gebouwd;
 - 3. van het gesloopte oppervlak boven de 250 m² ten hoogste 1/3 terug mag worden gebouwd tot een maximum oppervlakte van 350 m²;
 - 4. het hierbij moet gaan om gebouwen die rechtmatig tot stand zijn gekomen of inmiddels onder het overgangsrecht vallen;
 - 5. er sprake moet zijn van een stedenbouwkundige en landschappelijke verbetering.
- c. lid 11.2.2 onder b, met dien verstande dat ten behoeve van een opbouw de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag worden vergroot tot de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 1,5 m.

11.3.2 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning op grond van lid 11.3.1 wordt slechts verleend, wanneer geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de ervenstructuur;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
- g. de cultuurhistorische waarden;
- h. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- b. van de onbebouwde gronden als stallingsplaats en standplaats van kampeermiddelen;
- c. van een woning voor bewoning met meer dan 1 huishouden;
- d. van de gronden ten behoeve van bedrijfsactiviteiten voor zover niet toegestaan in lid 11.1.

Artikel 12 Leiding

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. ondergrondse leiding(en) ten behoeve van het transport van elektriciteit; met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen.

12.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in lid 12.1 bedoelde functies, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2 ten behoeve van het bouwen van bouwwerken ten dienste van de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, met dien verstande dat uit overleg met de leidingbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van de bescherming van de hoogspanningsverbinding geen bezwaar bestaat.

12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden;
- b. het graven, vergraven, verbreden of dempen van watergangen en poelen;
- c. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- d. het verrichten van grondroeractiviteiten (bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- e. diepploegen;
- f. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- g. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het indrijven van voorwerpen in de bodem.

12.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod in lid 12.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. voorkomen op de beplantingslijst van de leidingbeheerder;
- b. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet Informatie Uitwisseling Ondergrondse Netwerken;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. worden uitgevoerd ten behoeve van de instandhouding van de leiding(en).

12.4.3 Afwegingskader

De in lid 12.4.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien uit overleg met de leidingbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van de bescherming hoogspanningsverbinding geen bezwaar bestaat.

Artikel 13 Leiding - Hoogspanningsverbinding

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de leiding, alsmede:

- a. (een) leiding(en) ten behoeve van het transport van elektriciteit; met daarbijbehorende:
- b. leidingzone;
- c. veiligheidszone;
- d. gebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- f. andere-werken.

13.2 Bouwregels

Op de voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

13.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 30 m bedragen.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 *Bevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform het bepaalde in de basisbestemming.

13.3.2 *Afwegingskader*

Een in lid 13.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit overleg met de leidingbeheerder(s) blijkt dat daartegen met het oog op het doelmatig functioneren van de hoogspanningsverbinding(en) en/of het aspect veiligheid geen bezwaar bestaat.

13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.4.1 *Verbod*

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

- a. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting of bomen;
- b. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,50 m;
- c. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
- d. het ophogen en egaliseren, bodemverlaging of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld of weghoogte.

13.4.2 *Uitzondering op verbod*

Het in lid 13.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op andere-werken die:

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

13.4.3 Afwegingskader

Een in lid 13.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. het behoud van een veilige ligging van de hoogspanningsverbinding en de continuïteit van de functie van de hoogspanningsverbinding zijn gewaarborgd.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 2

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden (terreinen met een middelhoge verwachtingswaarde) in de bodem.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. bij een aanvraag om omgevingsvergunning waarbij sprake is van het verrichten van bodemingrepen dieper dan 50 cm en een oppervlakte groter dan 5000 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen op basis van archeologisch bureauonderzoek met eventueel inventariserend veldonderzoek, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

14.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 14.2.1 sub a, wint zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

14.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 14.2.1 sub a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch bureauonderzoek met eventueel inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 5000 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

14.2.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch bureauonderzoek met eventueel inventariserend veldonderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

14.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

14.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde-Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 5000 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

14.3.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod in lid 14.3.1 is niet van toepassing:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning in dit kader is verleend;
- e. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

14.3.3 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 14.3.1 wordt verleend:

- a. voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport op basis van archeologisch bureauonderzoek met eventueel inventariserend veldonderzoek, dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;

- b. indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
 - 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

14.3.4 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 14.3.1 sub a, wint zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

14.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 15 Waarde - Landschap

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, bescherming en/of herstel en de ontwikkeling van de landschapswaarden van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komen in de landschappelijke waarden c.q. structuurdragers van de Koekoekspolder:

- a. het landschappelijke casco van bebouwingslinten en tochten;
- b. het historische dijklichaam van de Oudendijk met karakteristieke profiel (bestaand uit een flauw talud en de boomstructuur op de dijk) liggend tussen de Tuindersweg en de Hartogsweg.

15.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.2.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het graven, vergraven, dempen, verondiepen, verdiepen of verbreden van sloten;
- b. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden.

15.2.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod in 15.2.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- c. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

15.2.3 Afwegingskader

De in 15.2.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend:

- a. indien door het uitvoeren van het ander werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de landschapswaarden van de gronden, en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

Artikel 16 Waterstaat - Waterkering

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de waterkering; met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen.

16.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in lid 16.1 bedoelde functies, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2 ten behoeve van het bouwen van bouwwerken ten dienste van de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, met dien verstande dat voorafgaande aan de bouw het bevoegde waterstaatsgezag daaromtrent is gehoord.

16.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

16.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas;
- b. het zaaien of inplanten van bomen en/of andere houtopstanden;
- c. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden;
- d. het graven, vergraven, verbreden of dempen van watergangen en poelen;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van gebouwen op het openbare voorzieningennet.

16.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod in lid 16.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. betrekking hebben op waterstroomgeleidende werken;
- b. noodzakelijk zijn voor het aanbrengen van rivierverlichting en bebakeningsvoorwerpen;
- c. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- d. reeds in uitvoering en vergund zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

16.4.3 Afwegingskader

De in lid 16.4.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend:

- a. indien door de werken of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen gevaar of nadeel ontstaat voor de waterstaatkundige functie;
- b. nadat het bevoegde waterstaatsgezag daaromtrent is gehoord.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 17 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 18 Algemene bouwregels

18.1 Bestaande maten

18.1.1 Maximale en minimale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, aantallen, inhoud en/of oppervlakten van bestaande (legale) bouwwerken, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal dan wel minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

18.1.2 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 18.1.1 uitsluitend van toepassing, indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

19.1 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de in het plan aan deze gronden en bouwwerken gegeven bestemming.
- b. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, als bedoeld onder a, wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
 2. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond bodemspecie en puin voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
 3. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

19.1.1 Uitzondering strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt niet verstaan het:

- a. gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend;
- b. het aanleggen of laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
 1. aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;
 2. transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3- categorie met een diameter van meer dan 4";
 3. hoogspanningsleidingen;
 4. buisleidingen voor het transport van drinkwater met een doorsnede van 250 mm of meer;
 5. buisleidingen voor het transport van afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 m of meer.

Artikel 20 Algemene aanduidingsregels

20.1 vrijwaringszone - dijk

20.1.1 *Functieomschrijving*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het onderhoud en de verbetering van de op aangrenzende gronden gelegen waterkering.

20.1.2 *Specifieke gebruiksregels*

Een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel voor het toepassen van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de in lid 20.1.1 bedoelde gronden, wordt niet eerder genomen dan nadat advies is gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

Artikel 21 Algemene afwijkingsregels

21.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- f. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 3. (hoek)erkeren over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen; mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
- g. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van bestemmings- en bouwvlakken naar de buitenzijde worden overschreden door buitenmuren, mits de grenzen in totaal met niet meer dan 0,50 m worden overschreden;
- h. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkeren, mits de diepte van de (hoek-)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- i. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen;
- j. de regels ten behoeve van het gebruik van een bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs-)woning voor zelfstandige bewoning, mits:
 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 2. het gebruik geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden oplevert, noch leidt tot beperkingen in de bedrijfsvoering van naburige bedrijven;
 3. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende (bebouwings-)regeling voor bijbehorende bouwwerken wordt ingepast, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 80 m²;
 4. het bevoegd gezag wint voorafgaande aan de afgifte van de omgevingsvergunning nadere informatie bij de verzoeker in, die zeker moet stellen dat er een zorgbehoefte is, inclusief het feit dat deze naar haar aard tijdelijk is;
 5. het bevoegd gezag stelt bij de omgevingsvergunning nadere eisen, die zijn gericht op eindigheid en intrekking van de omgevingsvergunning, zodra de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

21.1.1 Afwegingskader

Een in lid 21.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 22 Algemene wijzigingsregels

22.1 Wijzigingsbevoegdheid

22.1.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen zodanig wijzigen, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij niet meer dan 10 m worden verschoven;
- b. aanduidingen wijzigen dan wel verwijderen indien daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat;
- c. de aanduiding 'waterberging' toevoegen of verwijderen, met dien verstande dat de totale oppervlakte aan waterberging, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, niet mag afnemen en dat het bevoegde waterstaatsgezag gehoord is.

22.1.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in lid 22.1.1 genoemde wijzigingsregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 23 Overgangsrecht

23.1 Bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a kan het bevoegd gezag eenmalig een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

23.2 Gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, 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;
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na de 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.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

23.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

Het gebruik van de bedrijfswoning door de in Bijlage 3 Persoonsgebonden overgangsrecht genoemde personen ten behoeve van een burgerwoning mag worden voortgezet, mits de bedrijfswoning vanaf de eerste terinzagelegging van dit plan niet is vervreemd, door erfopvolging is verkregen, is verhuurd c.q. op andere wijze in gebruik is gegeven, met het oogmerk aan een ander de burgerwoning te verschaffen.

Artikel 24 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

regels van het bestemmingsplan 'Koekoekspolder 2013'.

Gemeente Kampen

Burgemeester Berghuisplein 1

P : Postbus 5009, 8260 GA Kampen

T : 038-3392999

W : www.kampen.nl

E : info@kampen.nl

Kampen[®]

Bestemmingsplan

Koekoekspolder 2013

Bijlagen bij de regels

NL.IMRO.0166.00991062-OW01 (ontwerp)

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Aanvullende bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Lijst beroep en bedrijf aan huis

Bijlage 3 Persoonsgebonden overgangsrecht

Bijlage 1 Aanvullende bedrijfsactiviteiten

Adres	Activiteit
Tuindersweg 2	ondergeschikte detailhandel in bloemen > 40 m ²
Tuindersweg 2-1	ondergeschikte detailhandel in streek eigen producten > 40 m ²
Tuindersweg 17	detailhandel in tuinartikelen, zoals planten, bomen en tuingereedschap > 40 m ²
Parallelweg 26-28	Agrarisch loon- en aannemersbedrijf op het gebied van grond-, water- en wegenbouw en hoveniersbedrijf

Bijlage 2 Lijst beroep en bedrijf aan huis

Deze bijlage bevat de lijst met de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten voor aan huis.

Kledingmakerij, waaronder:

- (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf;
- woningstoffeerderij.

Reparatiebedrijven, waaronder:

- schoen-/lederwarenreparatiebedrijf;
- uurwerkreparatiebedrijf;
- goud- en zilverreparatiebedrijf;
- reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen;
- reparatie van muziekinstrumenten.

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

Overige dienstverlening, waaronder:

- kappersbedrijf;
- schoonheidssalon;
- pedicure;
- nagelsalon;
- kantoren aan huis;
- tandarts;
- medische hulpverlening (cesar- en fysiotherapie, verloskundige, huisarts, huidtherapeut, alternatief genezer, homeopaat, psycholoog, orthopedagoog, logopedist, medisch specialist, etc.);
- juridisch advies (advocaat, notaris, etc.);
- financieel advies (registeraccountant, belastingconsulent, administratie, etc.);
- bouwkundig advies;
- architect;
- kunstenaar;
- hondentrimsalon;
- computerservicebedrijf;
- bed & breakfast.

In ieder geval zijn seksinrichtingen en internethandel met verkoop aan huis uitgesloten.

Persoonsgebonden overgangsrecht bewoning agrarische bedrijfswoningen

	Adres woning	Naam (volgens naamgebruik) / partner
1	Tuindersweg 9	J. van Wijhe J. van Wijhe - Visscher
2	Tuindersweg 11B	G. Woltinge
3	Tuindersweg 17	J. Aarten H. Aarten - Breman
4	Tuindersweg 25	J. Visscher A.H. Visscher – van der Spek
5	Tuindersweg 6A	B. Heus
6	Woldweg 2	J. Aarnoudse J. Aarnoudse - Wijnne
7	Woldweg 2A	T. van Putten A.W.M. van Putten - Bottenberg
8	Oudendijk 4	G.J. van den Berg Y.J.A. van den berg - van den Berg
9	Oudendijk 11	H.J. Bruins H.G.W. Bruins - Lingeman
10	Oudendijk 15	J.B. van den Berg J.P van den Berg - Schrijer
11	Oudendijk 19	J. van den Berg – van Hulzen
12	Hartogsweg 7	C. Bottenberg J.A.M. Bottenberg – de Vlieger
13	Hartogsweg 17	H. van Wijhe H. van Wijhe - Buit
14	Middenweg 2	H.J. Neleman P.J. van Klaarbergen
15	Middenweg 8	H. Bottenberg A.J. Bottenberg - Otten
16	Hagendijk 6	F.W. Jonker D.C. Jonker - Bruins

Gemeente Kampen

Burgemeester Berghuisplein 1

P : Postbus 5009, 8260 GA Kampen

T : 036-3392999

W : www.kampen.nl

E : info@kampen.nl