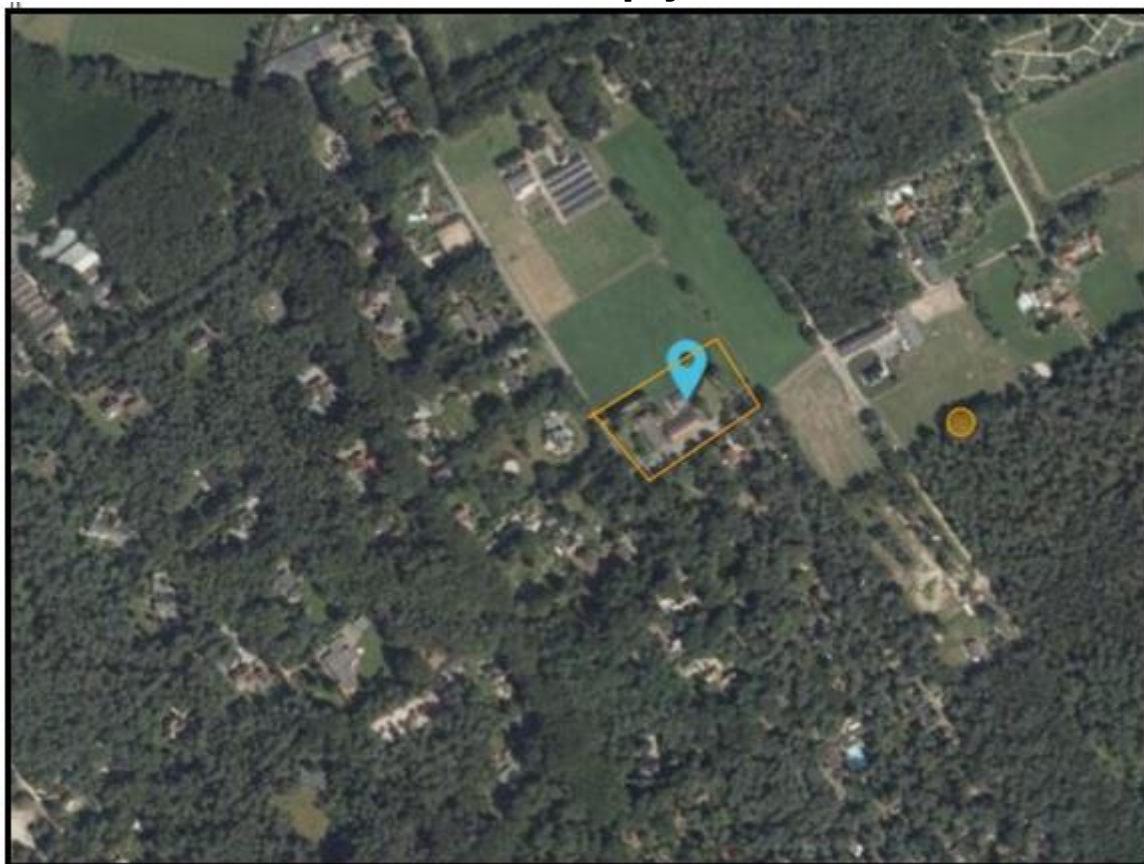
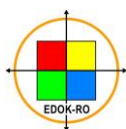


Gemeente Elburg

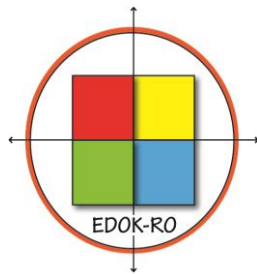
Bestemmingsplan
Verlengde Haerderweg 3
Doornspijk



Ontwerp



April 2022



EDOK-RO

EDOK-RO

Van Breugelplantsoen 81
3771 VN Barneveld

☎ 06 – 1395 0955

@ info@edok-ro.nl

Documenttitel : Bestemmingsplan Verlengde Haerderweg 3

Gemeente : Elburg

Contactpersoon : Dhr. D. Ackema

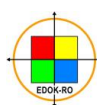
Status : : **Ontwerp**

Datum : 13-04-2022

Projectnummer : VH03

Opsteller : EDOK-RO

Contactpersoon : Dhr. E. Dokter

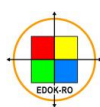


Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 Bij het plan behorende stukken	8
1.5 Opzet van het bestemmingsplan	8
Hoofdstuk 2 Het initiatief	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Nieuwe situatie	9
2.3 Landschappelijke inpassing	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Onderzoekskader	21
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	21
4.2 Bodem en asbest	21
4.3 Externe veiligheid	22
4.4 Bedrijven- en milieuzonering	24
4.5 Geluid	26
4.6 Luchtkwaliteit	27
4.7 Verkeer en parkeren	27
4.8 Watertoets	28
4.9 Ecologie	29
4.10 Stikstof	31
4.11 MER-toets	31
Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen	33
5.1 Algemeen	33
5.2 Opbouw regels	33
5.3 Toelichting op de regels	33
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	35
6.1 Economische uitvoerbaarheid	35
6.2 Privaatrechtelijke aspecten	35
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.1 Algemeen	37
7.2 Inspraak	37
7.3 Vooroverleg	37
7.4 Zienswijzen	37
7.5 Vaststelling	37
Bijlagen toelichting	39
Bijlage 1 Notitie uitgangspunten en randvoorwaarden	41
Bijlage 2 Bodemonderzoek	43
Bijlage 3 Asbest onderzoek	45
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek	47

Bijlage 5	Watertoets	49
Bijlage 6	Samenvatting watertoets	51
Bijlage 7	Natuurtoets	53
Bijlage 8	Huismus onderzoek	55
Bijlage 9	Vleermuis onderzoek	57
Bijlage 10	Stikstofdepositieberekening	59
Bijlage 11	Inrichtingsplan	61
Bijlage 12	Participatie	63
Regels		65
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	67
Artikel 1	Begrippen	67
Artikel 2	Wijze van meten	71
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	73
Artikel 3	Agrarisch met waarden	73
Artikel 4	Wonen - VAB	75
Artikel 5	Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde	77
Artikel 6	Waarde - Waardevol landschap	81
Hoofdstuk 3	Algemene regels	83
Artikel 7	Anti-dubbelregel	83
Artikel 8	Algemene bouwregels	85
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	87
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	89
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	91
Artikel 12	Algemene procedureregels	93
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	95
Artikel 13	Overgangsrecht	95
Artikel 14	Slotregel	97
Bijlagen		99
Bijlage 1	Erfinrichtingsplan	101
Verbeelding		103

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

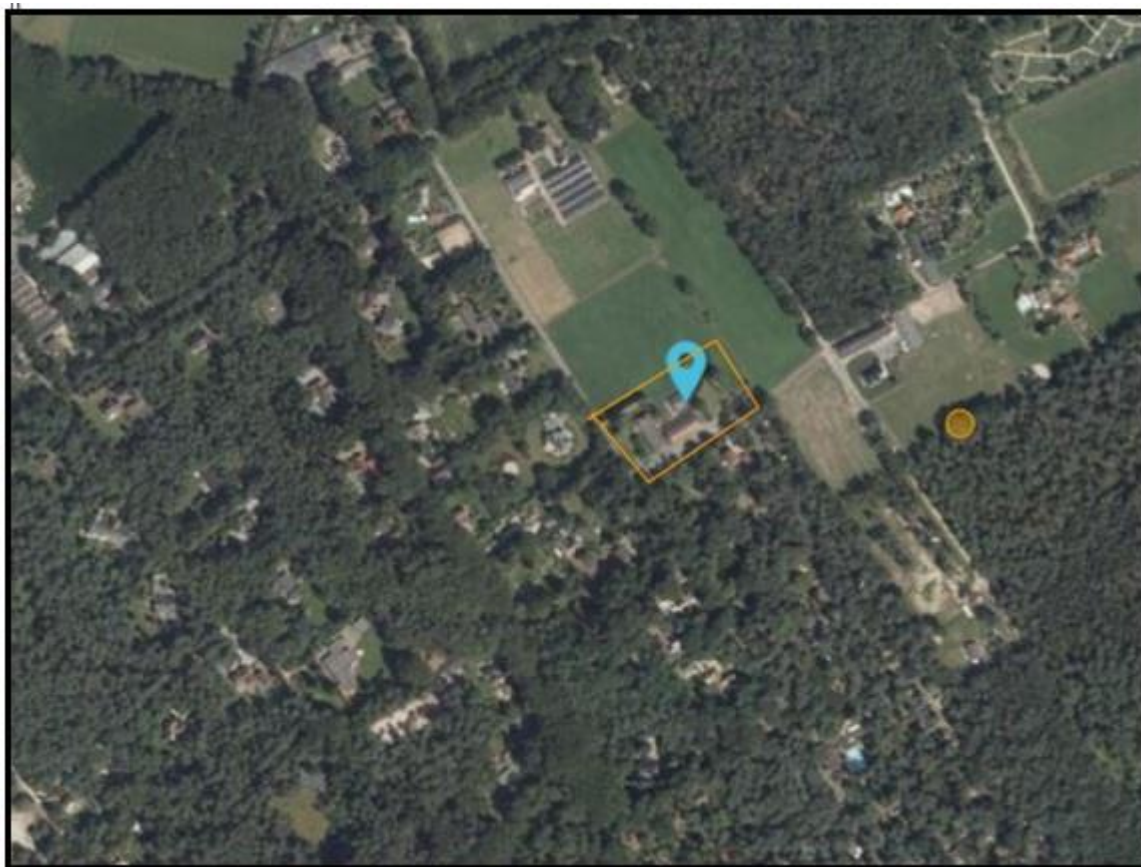
Op de locatie Verlengde Haerderweg 3 te Doornspijk is een woning gevestigd met daarbij een grote hoeveelheid oude agrarische bedrijfsgebouwen. Op dit moment is er geen agrarische bedrijfsvoering aanwezig en de agrarische gebouwen staan al enige tijd leeg.

Op basis van het VAB-beleid 2010 (beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing) van de gemeente Elburg, is door de eigenaar van het perceel Verlengde Haerderweg 3 een functieverandering van de locatie aangevraagd. Met de functieverandering worden vrijwel alle oude agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Van de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen wordt een oppervlakte van 728 m² gesloopt. In plaats van deze bedrijfsgebouwen worden er een dubbele en een vrijstaande woning gerealiseerd met één daarbij behorend bijgebouw. De bestaande woning en 1 bestaand bijgebouw blijven gehandhaafd. De bestaande woning zal gebruikt blijven worden als 1 woning overeenkomstig de huidige situatie.

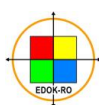
Een herziening van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat een voormalig agrarisch bedrijfsperceel, met een woonbestemming en ligt in het zuidoosten van de kern van Doornspijk in het buitengebied. Het plangebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door de Bovenweg en aan de zuidoostzijde begrensd door het recreatieterrein Bospark Dennenrhode. Het plangebied grenst verder aan het buitengebied van de gemeente Elburg. Op navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied aangegeven.



Globale ligging plangebied



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018'. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 28 januari 2019. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018' is een onherroepelijk bestemmingsplan. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen' met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Waardevol landschap' en 'Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone - zoekzone landschappelijke versterking' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'. De gronden zijn bestemd voor maximaal één woning met de daarbij behorende bijgebouwen. Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van een functieverandering naar drie nieuwe woningen. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de functieverandering mogelijk te maken.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Verlengde Haerderweg 3" bestaat uit de volgende stukken:

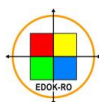
- verbeelding, schaal 1 : 1.000 tekening nummer: NL.IMRO.0230.BPVERLHAERDERW3-ONT1;
- regels;

Op de verbeelding is de bestemming van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven.

In de regels zijn bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin het aan het plan ten grondslag liggende onderzoek en een planbeschrijving zijn opgenomen.

1.5 Opzet van het bestemmingsplan

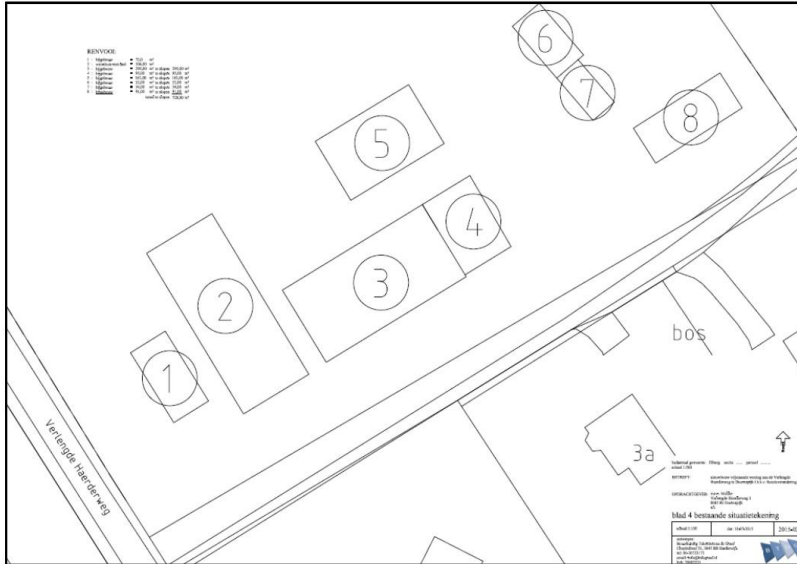
Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De toelichting is opgebouwd uit 7 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader van de verschillende overheidsniveau's. De haalbaarheid van het plan, waarbij de verschillende milieuaspecten aan de orde komen wordt in hoofdstuk 4 behandeld. In hoofdstuk 5 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven initiatief juridisch is vertaald naar regels en verbeelding. Ten slotte gaan de hoofdstukken 6 en 7 achtereenvolgens in op de economische uitvoerbaarheid en op de resultaten uit de doorlopen bestemmingsplanprocedure.



Hoofdstuk 2 Het initiatief

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een voormalig agrarisch bouwperceel. Dit perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Op het perceel staat momenteel 1 woning met voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt een oppervlakte van 728 m² gesloopt. Op onderstaande afbeelding is weergegeven welke bebouwing er wordt gesloopt en welke gehandhaafd blijft.

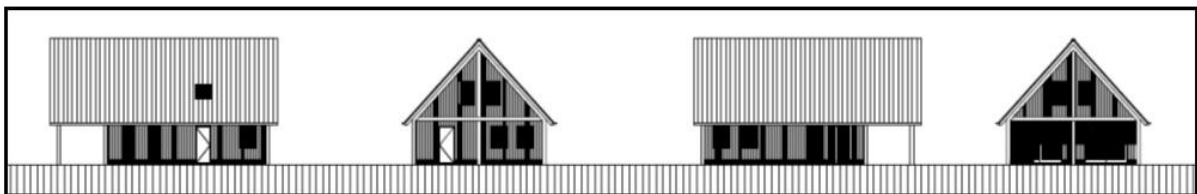


Legenda

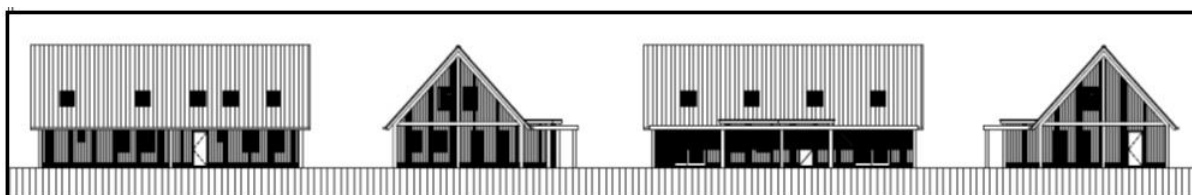
1. te behouden bijgebouw = 72 m²
2. te behouden bestaande woning met deel = 306 m²
3. te slopen bijgebouw = 295 m²
4. te slopen bijgebouw = 95 m²
5. te slopen bijgebouw = 161 m²
6. te slopen bijgebouw = 52 m²
7. te slopen bijgebouw = 34 m²
8. te slopen bijgebouw = 91 m²

2.2 Nieuwe situatie

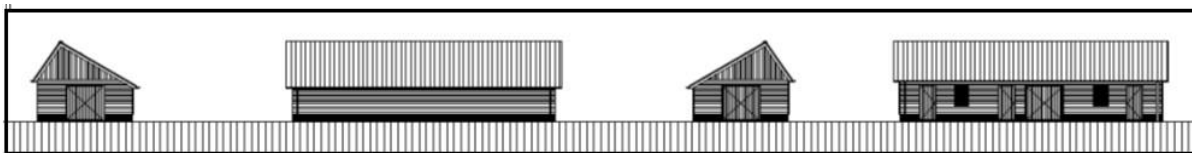
Het plan betreft een functieverandering waarbij voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt wordt, welke een oppervlakte heeft van 728 m². Daarbij worden op het voormalige agrarische bouwperceel een dubbele woning en een vrijstaande woning met bijbehorend bijgebouw gerealiseerd. Hieronder zijn de geveltekeningen weergegeven van de dubbele woning, de vrijstaande woning en het bijgebouw.



Vrijstaande woning



Dubbele woning



Bijgebouw

Hierna wordt de nieuwe situatietekening weergegeven.

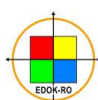


Legenda

- | | |
|------------------------------|----------------------|
| 1. bestaand bijgebouw | = 72 m ² |
| 2. bestaande woning met deel | = 306 m ² |
| 3. nieuwe dubbele woning | = 149 m ² |
| 4. nieuwe vrijstaande woning | = 116 m ² |
| 5. nieuw bijgebouw | = 99 m ² |

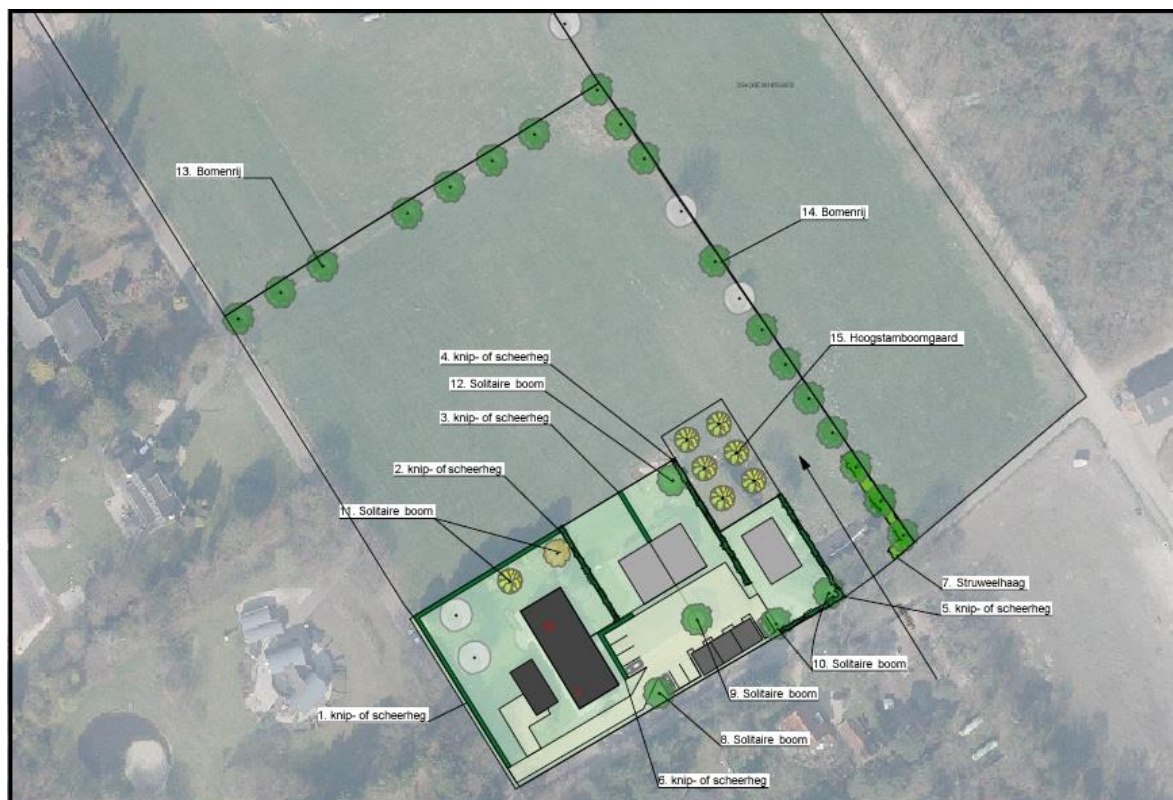
2.3 Landschappelijke inpassing

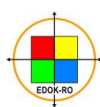
Volgens het landschapsonwikkelingsplan ligt de locatie in het kleinschalige kampenlandschap. Aan de rand van het besloten natuurgebied van de Veluwe. Ambitie hier is de bosrand te versterken met perceelsgrensbeplanting en patroonbeplanting zodat er een gesloten netwerk ontstaat en de afwisseling tussen besloten en open ruimtes wordt versterkt (zie navolgende afbeelding).



Naast het slopen van de bebouwing geldt als voorwaarde bij een functieverandering in het kader van het VAB-beleid, dat de locatie landschappelijk wordt ingepast. Aanwezige landschapskwaliteiten dienen verder te worden versterkt. Door de initiatiefnemer is een erfinrichtingsplan overlegd. Ten aanzien van de inrichting van de locatie is advies ingewonnen bij de ervenconsulent van het Gelders Genootschap. De aandachtspunten van de ervenconsulent zijn, voor zover van toepassing, opgenomen in het erfinrichtingsplan (zie Bijlage 1 Notitie uitgangspunten en randvoorwaarden van het Gelders Genootschap). De tuinen van de woningen worden grotendeels voorzien van gras gescheiden door een knip- of scheerhaag. Her en der op het terrein worden enkele bomen geplaatst.

Om de landschappelijke inpassing te waarborgen is in de planregels opgenomen, dat het verboden is de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor het wonen, zolang de landschappelijke inpassing conform het erfinrichtingsplan niet is gerealiseerd. Op navolgende afbeelding is het erfinrichtingsplan weergegeven.





Hoofdstuk 3 Beleidskader

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of de gebruikswensen van de opdrachtgever, in het kader van een te verlenen omgevingsvergunning ook daadwerkelijk te realiseren zijn. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau, maar ook dat van hogere overheden. Daarnaast speelt de uitvoerbaarheid op basis van milieuaspecten als bodem, verkeer/parkeren, geluid enzovoorts een rol. In dit hoofdstuk zal het bouwplan worden getoetst aan het geldende beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

In dit geval is sprake van een lokale ontwikkeling waarmee geen Rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Rijksbeleid zoals verwoord in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten voortaan bij het vaststellen van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen rekening houden met het Barro.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de rijksoverheid bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels kan stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Met het Barro heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. Het doel van het Barro is dat een aantal projecten, die de rijksoverheid van rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. In het Barro zijn de projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en in de bijlagen met digitale kaartbestanden ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

In het Barro zijn geen projecten beschreven die voor dit bestemmingsplan van belang zijn.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: het Bro) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren, moet de benutting van ruimte in alle ruimtelijke besluiten worden gemotiveerd.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens jurisprudentie dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden ((ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Na vaststelling van dit bestemmingsplan zijn er 3 extra woningen aanwezig. Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is niet nodig voor de beoogde ontwikkeling, omdat het aantal extra woningen niet meer dan 11 woningen bedraagt.

3.1.4 Conclusie

Het Rijk staat de planontwikkeling, gezien het karakter van het plan, niet in de weg. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland / Omgevingsverordening Gelderland

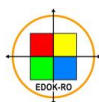
Algemeen

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018 (hierna: de omgevingsvisie Gelderland) is een omgevingsvisie van de provincie Gelderland. De provincie wil Gelderland in de toekomst 'gaaf' houden en staat voor stevige uitdagingen. Er zijn grote, verscheidene ontwikkelingen die ook Gelderland raken. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dit wil de provincie realiseren door de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier uitvoering aan:

1. energietransitie: van fossiel naar duurzaam;
2. klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer;
3. circulaire economie: het sluiten van kringlopen;
4. biodiversiteit: werken met de natuur;
5. bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
6. vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio, en
7. woon- en leefomgeving: dynamisch, divers en duurzaam.

De omgevingsvisie Gelderland is verder uitgewerkt in vier zogenaamde 'doe-principes'. De provincie wil ontwikkelingen stimuleren, ruimte maken voor nieuwe technologieën en werkgelegenheid, kansen pakken op het terrein van duurzaamheid, economische kracht en verbondenheid. In het kort betreffen deze principes:

1. doen: Gelderland kijkt breed met een focus en zoekt actief ruimte;
2. laten: Gelderland stimuleert niets buiten onze visie;
3. zelf: Gelderland neemt zelf verantwoordelijkheid en geeft het goede voorbeeld, en



4. samen: Gelderland werkt samen met oog voor innovatie.

Met de Omgevingsverordening Gelderland stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. De regels in de Omgevingsverordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan(nen) op deze regels afstemmen.

Nationale Landschappen

De Nationale landschappen in Gelderland zijn de symbolen bij uitstek van het Gelderse cultuurlandschap. Ze geven op (inter)nationale schaal een afspiegeling van de landschappelijke diversiteit en krijgen daarom speciale aandacht. De provincie Gelderland wil door ruimtelijke ontwikkelingen de kernkwaliteiten van de Nationale landschappen behouden, herstellen en versterken en de landschappelijke samenhang vergroten.

Het plangebied is gelegen in het Nationaal Landschap Veluwe. Het ruimtelijk beleid is er op gericht om de kernkwaliteiten van dit landschap te behouden en waar mogelijk verder te ontwikkelen. Behoud wordt bereikt middels een regel in de Omgevingsverordening die bepaalt dat alleen activiteiten zijn toegestaan die de kernkwaliteiten behouden of versterken.

De belangrijkste kernkwaliteiten van het Nationaal landschap Veluwe zijn het grote, aaneengesloten bosgebied en actieve stuifzanden en het open en gesloten landschap. Voor het plangebied geldt in het bijzonder het waardevolle open landschap. Met de beoogde ontwikkeling neemt per saldo bebouwing in het plangebied af. Om die reden zal geen sprake zijn van een negatieve invloed op genoemde kernkwaliteit.

Gelderse Groene Ontwikkelzone

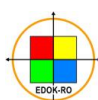
De provincie Gelderland heeft de Ecologische Hoofdstructuur opnieuw gedefinieerd in het Gelders Natuurnetwerk (hierna: het GNN). In het GNN is uitsluitend sprake van een natuurbestemming. De provincie Gelderland richt zich op het realiseren van een robuust GNN met voldoende middelen voor het ontwikkelen, onderhouden en beheren op de langere termijn.

De 'niet-natuur' in de voormalige Ecologische Hoofdstructuur, zoals wonen, bedrijven en infrastructuur heet de Gelderse Groene Ontwikkelzone (hierna: de GO). In de GO liggen ontwikkelingsmogelijkheden voor organisaties en particulieren. Ontwikkelingen moeten passen bij het karakter van de GO. De GO heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden.

Het plangebied is geen onderdeel van beschermde natuurgebieden. In de omgeving liggen verscheidenen onderdelen van Natura 2000 en het Gelders Natuurnetwerk (GNN). De afstand tot het GNN bedraagt circa 5 meter, voor Natura 2000-gebied Veluwe is deze afstand circa 65 meter.



Ligging plangebied (rood) t.o.v. beschermde gebieden.



Door de bestemmingswijziging daalt de oppervlakte bebouwing sterk en neemt de intensiteit af waarmee het terrein wordt gebruikt. Daarnaast stijgt de hoeveelheid inheemse landschappelijke beplanting. Op grond hiervan is geen toename van negatief effect op beschermde natuurgebieden in de omgeving uit te sluiten, ten opzichte van de bestaande situatie.

Functieverandering

De provincie Gelderland streeft naar een vitaal buitengebied met behoud van levendigheid en een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding. Hierbij wordt rekening gehouden met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor functieverandering naar wonen en werken. Daarvoor dragen in eerste instantie initiatiefnemers de verantwoordelijkheid. De provincie voert een beperkte regie op wonen en werken in het buitengebied, namelijk door:

- kwalitatieve proceskaders aan te geven om te komen tot locatiekeuzes, en
- ondersteuning te bieden in de vorm van kennis, begeleiding en inspiratie.

Daarbij geldt voor een initiatief in het buitengebied dat het 'nieuwe rood' een kwaliteitsverbetering moet zijn in het gebied. Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop en/of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of ontwikkeling van nieuwe natuur. De rood-rood en rood-groenverhoudingen van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie bepalen de aanvaardbaarheid. De beoogde ontwikkeling betreft functieverandering naar wonen, waarbij sprake is van sloop en landschappelijke inpassing. Dit past binnen het provinciale beleid.

3.2.2 Waterplan Gelderland 2016-2021

Het waterplan Gelderland 2016-2021 is op 30 september 2015 door Provinciale Staten vastgesteld. Dit beleid is grotendeels voortgezet met het Waterplan. Het Waterplan Gelderland is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provincie brede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd. Het plangebied is niet gelegen binnen een zone met een specifiek beschermingsregime. Derhalve wordt voldaan aan het Waterplan van de provincie Gelderland. De overige waterhuishoudkundige aspecten worden in paragraaf 4.8 (watertoets) uiteengezet.

3.3 Gemeentelijk beleid

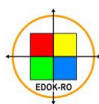
3.3.1 Omgevingsvisie Elburg 2018

De Omgevingsvisie Elburg 2018 (hierna: de Omgevingsvisie) geeft de koers aan richting 2030. Deze koers is niet nieuw, maar bouwt voort op onder andere de structuurvisie. Initiatieven die binnen de Omgevingsvisie passen, worden zoveel mogelijk gefaciliteerd.

De gemeente Elburg heeft in de Omgevingsvisie de volgende visie en missie tot 2030 geformuleerd: samen naar een gezonde, veilige en duurzame balans tussen mens, ruimte en gebruik. Bij ontwikkelingen en investeringen staan de volgende kernwaarden voorop: sociaal en zorgzaam, gezond en groen, gastvrij en ondernemend, klimaatneutraal, bereikbaar en veilig.

De Omgevingsvisie heeft een belangrijke rol in het op gang brengen van investeringen die leiden tot kwaliteitsversterking en het dichterbij brengen van ambities. De zogeheten IDEE-kaarten die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen hebben hierin een belangrijke rol. Deze kaarten benoemen de ontwikkelingsrichting van het gebied en de aandachts-/uitgangspunten voor kwaliteit en leefbaarheid.

Voor het plangebied geldt het deelgebied 'Overgangszone'.



Ambitie:

Behoud en versterken van de diversiteit, in beleving, in gebruik en naar ecologische waarden. Koesteren van kleinschaligheid, authenticiteit en van de gradiënt. De recreatieve kracht van het gebied verder benutten en ontsluiten, parels (zoals de landgoederen) aaneenrijgen. Voorkomen van verdere versnippering van het gebied. Zorg dragen voor geleidelijke en aantrekkelijke overgangen tussen de bebouwingsclusters en het buitengebied. Kwaliteitsimpuls voor de (recreatieve)voorzieningen in het gebied is wenselijk, evenals aandacht voor goede fietsverbindingen met voorzieningen. Levensvatbare agrarische bedrijven blijven hier gevestigd met nevenactiviteiten (verbreding) of verdieping (zoals natuurinclusieve landbouw). Voor hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijven liggen er kansen (onder voorwaarden), voor bijvoorbeeld recreatie, kleinschalige horeca, ambachtelijke bedrijvigheid, verkoop streekproducten, zorg en wonen. Ieder verzoek bekijken we op maat, ruimtelijke kwaliteit en een gezond leefklimaat (mens, dier en plant/boom staan voorop).

Uitgangspunten kwaliteit:

- nieuwe ontwikkelingen inpassen in kleinschalig landschap met karakteristieke landschapselementen zoals houtwallen en singels op de perceelsgrenzen;
- landschappelijke karakteristiek met beslotenheid door verspreiding agrarische erven behouden en versterken;
- openheid richting omliggende polders behouden en versterken;
- versterken doorgaand netwerk van kleinschalige landschapselementen;
- beeklopen beleefbaar maken.

Het plan is niet in strijd met de voor dit gebied geldende ontwikkelingsrichting en aandachts-/uitgangspunten. Onder andere is hier hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijven aan de orde en is in samenspraak met ervenconsulent van het Gelders Genootschap een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Hierdoor worden de kwaliteiten van het landschap versterkt.

3.3.2 Woonvisie 2020-2025

De gemeenteraad heeft op 28 september 2020 de Woonvisie gemeente Elburg 2020-2025 vastgesteld. De Woonvisie is voor de komende jaren de leidraad bij vraagstukken over de toenemende vraag naar woningen, een krappe woningmarkt en het bouwen van (passende) woningen. De komende tien jaar zijn ongeveer 800 woningen nodig, waarvan een deel uit de 'ombouw' van het huidige woningaanbod moet komen. Het Klimaatakkoord, de vergrijzing en andere maatschappelijke ontwikkelingen zorgen ervoor dat de gemeente in de toekomst een andere inrichting van de leefomgeving krijgt. Grote uitdaging is om wonen voor iedereen betaalbaar te houden.

Nieuwe woonvormen, verduurzaming en transformatie van de bestaande bebouwde omgeving vormen de fundamenten onder het nieuwe beleid. Dat moet onder andere jongeren, ouderen en mensen met een specifieke vraag voldoende perspectief bieden op passende huisvesting binnen de gemeentegrenzen.

De gemeente gaat uit van een versnelde verantwoorde groei met 810 woningen tot 2030, gelet op de achterstand in de woningbouw en de druk op de woningmarkt (oplopende wachttijden in de huur, snellere verkooptijden van woningen en oplopende kooprijzen).

Er is behoefte aan een gedifferentieerd programma, met daarin een aantal belangrijke accenten:

- Sociale huur: gelijkvloers, met name klein en betaalbaar (onder de eerste aftoppingsgrens). Orde van grootte 15-20% van het totale programma in de periode tot 2030;
- Koop goedkoop/betaalbaar onder € 200.000,- en tussen € 200.000,- en € 265.000,-): 15-20%.
- Daarbij staat de gemeente open voor meer variatie: kleinere woningen, met een evenwichtige prijskwaliteitsverhouding. De gemeente wil hierbij voorkomen dat woningen onder de marktprijs verkocht worden en de eerste koper bij verkoop grote winsten maakt. Een goede prijs-kwaliteitsverhouding is dan belangrijk;
- Middeldure huur: beperkt, met name tot € 950. Orde van grootte is op basis van onderzoek lastig aan te geven. Is maatwerk op geschikte locaties, in nauwe afstemming met ontwikkelaars;
- Daarnaast 2^e1-kap- en vrijstaande woningen aan de voorraad toevoegen. Een deel daarvan zal gerealiseerd moeten worden onder € 365.000,-. De uitbreidingsbehoefte op langere termijn voor het duurdere segment is beperkt.

- Al met al is de opgave om 30-40% van het nieuwbouwprogramma te realiseren in de sociale huursector, goedkope koop en betaalbare koopwoningen tot € 265.000,-. Dit zijn belangrijke segmenten voor doelgroepen als starters, jonge gezinnen en bijvoorbeeld mensen die doorstromen uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang.

Aanvullend:

De gemeente heeft oog voor de toename van kleine huishoudens, waaronder met name alleenstaanden. De gemeente houdt daar in het woningbouwprogramma rekening mee :

- De woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig bouwen (zeker in nabijheid van voorzieningen).
- Inbreiding gaat in principe voor uitbreiding, tenzij dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit in wijken en kernen. Belangrijke randvoorwaarde met het oog op klimaatadaptatie is, dat er voldoende groen en water aanwezig is. Onzorgvuldige inbreiding kan dat belemmeren.
- Daarnaast waar mogelijk inzetten op transformatie van leegstaand/-komend vastgoed.

Specifiek voor wonen met zorg en ondersteuning zet de gemeente in op:

- focus op huisvestingsbehoefte van de snel groeiende groep mensen met dementie;
- toevoegen kwalitatief goede, levensloopbestendige woningen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn (zowel appartementen als grondgebonden, met name nabij voorzieningen). Hierbij besteedt de gemeente expliciet aandacht aan betaalbaarheid voor mensen die qua inkomen net niet voor een sociale huurwoning in aanmerking komen. Dit signaal van de Adviesraad Sociaal Domein Elburg (ASDE) wordt serieus genomen;
- inspelen op behoefte aan meer en verschillende vormen van geclusterd wonen met en zonder zorg (in iedere kern);
- omvorming bestaand vastgoed;
- faciliteren individuele woningaanpassingen;
- waarborgen spoedige uitstroom uit beschermde woonvormen.

Met de woonvisie wordt aangesloten op de Motie betaalbaar wonen. Hierin wordt het college verzocht om er naar te streven dat minimaal 40% van de reguliere nieuwbouwwoningen wordt gerealiseerd in de sociale huursector, in de goedkope koopsector (tot € 200.000,- v.o.n.) en in de betaalbare koopsector (tot € 265.000,- v.o.n.). In de woonvisie is wel aangegeven dat woningen onder € 200.000 realiseren lastig is. In Elburg slaagt de gemeente er wel in woningen rond € 230.000 te bouwen met Nul-op-de-meter. Dat zorgt alsnog voor beperkte maandlasten.

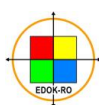
3.3.3 VAB beleid

Ten tijde van het principeverzoek gold het 'VAB-beleid Gemeente Elburg, functieverandering naar wonen' uit 2010. Destijds is het principebesluit genomen op basis van dit verouderde VAB-beleid. Hierna wordt kort op dit beleid ingegaan.

VAB-beleid

Als aanvulling op het regionale beleid voor functieverandering, heeft de gemeente Elburg een gemeentelijk VAB-beleid vastgesteld. Hierin is het beleid weergegeven voor vrijkomende agrarische bebouwing. In het beleid zijn specifieke gemeentelijke criteria en uitgangspunten opgenomen ten aanzien van functieverandering naar wonen.

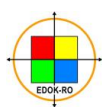
Het VAB-beleid is van toepassing op fysiek, legale vrijgekomen en/of vrijkomende bedrijfsgebouwen in het buitengebied. Het gaat om gebouwen die als agrarisch gebouw zijn opgericht met een agrarische bestemming en ook agrarisch in gebruik zijn geweest. Voormalige agrarische bouwpercelen die in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018' een woonbestemming hebben gekregen en waar de voormalige bedrijfsbebouwing nog aanwezig is, komen - onder dezelfde voorwaarden - ook voor dit beleid in aanmerking. Dit geldt tevens voor percelen in het buitengebied met een bedrijfsbestemming. Daarbij dienen alle bedrijfsmatige activiteiten te worden beëindigd.



In het 'VAB-beleid Gemeente Elburg, functieverandering naar wonen' uit 2010, werden andere criteria gebruikt dan in het huidige 'VAB-beleid Gemeente Elburg 2016'. Inmiddels worden echter ook die huidige criteria niet meer strikt gehanteerd vanwege de steeds groter wordende nadruk op het leveren van maatwerk. Daarom wordt voornamelijk beoordeeld of een initiatief bijdraagt aan de twee belangrijkste doelstellingen uit het 'VAB-beleid gemeente Elburg 2016'. Dit zijn het verbeteren van de omgevingskwaliteit en belevingswaarde van het buitengebied en het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het buitengebied op sociaal en economisch gebied. Met de sloop (circa 728 m²) van de vrijgekomen agrarische bebouwing in dit plangebied en de bouw van nieuwe woningen past het bestemmingsplan binnen deze doelstellingen.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het gemeentelijk functieveranderingsbeleid en woonbeleid.



Hoofdstuk 4 Onderzoekskader

Om de voorgenomen bestemmingsplanherziening mogelijk te maken zal gezien moeten worden wat de consequenties zijn voor de omgeving en het milieu.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Elburg 2012' geeft voor onderhavige locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde'. Naar aanleiding hiervan is contact opgenomen met de regio-archeoloog, om advies te vragen naar de noodzaak van een archeologisch onderzoek.

Naar aanleiding daarvan heeft de regio-archeoloog het volgende aangegeven:

Een groot deel van de beoogde nieuwbouw is gepland op de plek van de bestaande opstallen. Wat archeologie betreft kan het niet beter. De meest oostelijke nieuwbouw is geprojecteerd op de verharding van het erf. Omdat op deze locatie geen conserverend dak aanwezig is, zitten eventueel aanwezige archeologische waarden vrij dicht onder het maaiveld. De bodemroerende activiteiten die bij de bouw van de opstallen en de inrichting van het erf hebben plaatsgevonden, zijn van negatieve invloed geweest op de eventueel aanwezige waarden. Het kavel was rond 1916 in gebruik als bos/hakhout. Daarvoor en daarna is het in gebruik als landbouwgrond. Hoewel het regulier ploegen gedoogd wordt, zal de bodem met het planten en rooien van bomen en voor het weer in gebruik nemen als landbouwgrond flink geroerd zijn. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat voor deze bouwplannen geen archeologisch onderzoek benodigd is.

Ook voor het vrijgegeven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016, dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

4.2 Bodem en asbest

4.2.1 Algemeen

Wettelijk kader

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. 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 gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied 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 voorgenomen functie(s). Bodemonderzoeken mogen in de regel niet ouder dan 5 jaar zijn.

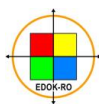
4.2.2 Onderzoek

Verkenkend bodemonderzoek

In mei 2016 is door Boluwa een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het vaststellen van eventuele verontreiniging van grond en grondwater van het plangebied en een globaal inzicht te verschaffen in de aard, plaats en concentratie van eventuele verontreinigende stoffen.

De conclusie uit het bodemonderzoek is als volgt:

- In de bovengrond van MM1 (overig terrein) is een licht verhoogd gehalte minerale olie aangetoond. Het licht verhoogde gehalte minerale olie is op basis van de thans bekende gegevens niet exact te verklaren.
- In de bovengrond van MM2 (overig terrein) zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.
- In de bovengrond van MM4 (voormalige bovengrondse dieselolietank) zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.



- In de ondergrond van MM3 (overige terrein) is een licht verhoogd gehalte PCB (som 7) aangetoond. Wat de oorzaak is van het licht verhoogde gehalte PCB (som 7) is op basis van de thans bekende gegevens niet exact te verklaren.
- In het grondwater van Pb19 is een licht verhoogd gehalte naftaleen aangetoond. Het aangetroffen licht verhoogde gehalte naftaleen wordt mogelijk veroorzaakt door morsverliezen tijdens tanken op de locatie.

Verkenkend bodemonderzoek asbest

In juli 2017 is door Boluwa een verkennend bodemonderzoek asbest uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het vaststellen van een eventuele verontreiniging met asbest in de bodem.

De conclusie uit het verkennend bodemonderzoek asbest is als volgt:

- Op het maaiveld van het onderzochte gedeelte van het perceel wordt zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.
- In de grond afkomstig uit de proefgaten G1 t/m G9 wordt zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.
- In het grondmengmonster MM5 (G1 t/m G5) wordt analytisch 5,3 mg/kg/ds aangetoond.
- In het grondmengmonster MM6 (G6 t/m G9) (grond tussen puin (<20 mm)) wordt analytisch geen asbest aangetoond.
- Het totale gewogen gehalte in MM5 is ruimschoots lager dan de interventiewaarde (100 mg/kg/ds), derhalve is hier formeel geen sprake van een verontreiniging met asbest.

4.2.3 Conclusie

Op basis van de hierboven beschreven verkennende onderzoeken is de conclusie dat het aspect bodem geen belemmering vormt, voor de realisatie van de plannen. De onderzoeken zijn als Bijlage 2 Bodemonderzoek en Bijlage 3 Asbest onderzoek toegevoegd aan dit plan.

4.3 Externe veiligheid

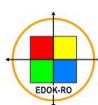
4.3.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria, zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichting (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeente en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transport vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.



Besluit externe veiligheid inrichting (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Beleidsvisie externe veiligheid

In mei 2015 is de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Uitgangspunt van deze beleidsvisie is de toepassing van verschillende restrictieniveaus voor het al dan niet toestaan van risicovolle bedrijven op bedrijventerreinen. Elk bedrijventerrein is gekoppeld aan een restrictieniveau. Nieuwe risicobedrijven die onder het Bevi vallen worden dus niet per definitie uitgesloten, maar dit is als restrictieniveau opgenomen. Het oprichten van nieuwe risicovolle bedrijven buiten bedrijventerrein wordt tevens niet per definitie uitgesloten, al moet wel rekening gehouden worden met een optimale ruimtelijke ordening en veiligheid.

4.3.2 Onderzoek

Toetsing Spoorlijn Zwolle - Amersfoort

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied groepsrisico van de spoorlijn Zwolle - Amersfoort, op een afstand van ongeveer 1.400 meter. Gezien de ligging van de spoorlijn op meer dan 200 meter van het plangebied volstaat een 'beperkte' verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico spoorlijn Zwolle - Amersfoort

Op basis van het Bevt dient voor een ruimtelijk besluit buiten de 200 meter vanaf de transportroute ingegaan te worden op:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater;
- De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet. Dit is alleen van toepassing op nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten.
- Daarnaast stelt het Bevt dat de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld moet worden om advies uit te kunnen brengen over de mogelijkheden van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

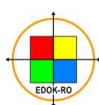
Uit de notitie 'VGR voor standaard externe veiligheidssituaties' blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit buiten de 200 meter zone van een transportroute ligt en het besluit geen objecten toestaat voor verminderd zelfredzame personen, er sprake is van een standaard externe veiligheidssituatie. Voor deze situaties wordt de onderstaande verantwoording van het groepsrisico gehanteerd. De Veiligheidsregio heeft bevestigd dat e.e.a van toepassing is op het onderhavige besluit.

Maatgevende scenario's

De maatgevende scenario's voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid waarbij het plangebied binnen het invloedsgebied van brandbare gassen en toxische vloeistoffen/gassen ligt is een wolkbrandexplosie en een toxische wolk. Onderstaand is vanuit deze scenario's ingegaan op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident te beperken of te voorkomen. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire



branden in het plangebied kunnen met behulp van de primaire bluswatervoorzieningen worden bestreden door de brandweer. De mogelijkheid voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij scenario waarin toxische stoffen vrijkomen, is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Bij een wolkbrandexplosie scenario is het advies om te vluchten van de risicobron af.

In de omgeving van het plangebied liggen op circa 56 meter afstand twee propaantanks. Omdat beide propaantanks een inhoud van 13 m³ hebben, is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) niet van toepassing. Wel geldt op grond van het Activiteitenbesluit artikel 3.28 een veiligheidsafstand van 25 meter. De planontwikkeling ligt buiten deze 25 meter. De propaantanks vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.”

Bovenstaand is opgesteld na advies van de VNOG (29-03-2019).

4.3.3 Conclusie

Op basis van de hierboven genoemde overwegingen kan worden geconcludeerd dat er voldoende mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn. Dit betekent dat er geen nadere eisen aan het plan worden gesteld in het kader van het milieuaspect externe veiligheid.

4.4 Bedrijven- en milieuzonering

4.4.1 Algemeen

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

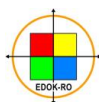
De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelast en de activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en rustig buitengebied’;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m



De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

4.4.2 Onderzoek

In de omgeving van de nieuw te bouwen woningen is een aantal bedrijven gelegen.

Verlengde Haerderweg 5

Hier is Bospark Dennenrhode gevestigd. Dit betreft een kampeerterrein met keuken (restaurant). Volgens de VNG uitgave dient voor dit soort bedrijven een richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid en 30 meter voor het aspect geur te worden aangehouden.

Het restaurant bevindt zich op ongeveer 250 meter van de nieuw te bouwen woningen. Hiermee wordt ruim voldaan aan de richtafstanden van 30 en 50 meter voor de aspecten geur en geluid. In theorie is het mogelijk dat het restaurant verplaatst wordt, waardoor het dichterbij de nieuwe woningen komt te liggen. De aanwezigheid van andere gevoelige objecten (o.a. Verlengde Haerderweg 3a en 9a) zorgt er echter voor dat het restaurant niet binnen 50 meter van de nieuw te bouwen woningen kan worden gerealiseerd. Dit levert zodoende geen problemen op.

Op Bospark Dennenrhode bevindt zich een tweetal propaantanks van 13 m³. Volgens de VNG-uitgave dient voor deze activiteit een richtafstand van 100 meter voor het aspect gevaar te worden aangehouden. De propaantanks bevinden zich op ongeveer 50 meter van de nieuwe woningen. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand van 100 meter. Het activiteitenbesluit is van toepassing indien er maximaal twee propaantanks met een inhoud van maximaal 13 m³ aanwezig zijn. In tabel 3.28 van het activiteitenbesluit worden de vereiste afstanden aangegeven t.o.v. gevoelige objecten gelegen buiten de inrichting. Aan deze wettelijke afstanden wordt voldaan. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de aanwezigheid van de propaantanks de bouw van de woningen niet belemmert.

Bovenweg 45

Hier is een vleeskalverenhouderij gevestigd. De afstand van het bouwblok van deze inrichting tot de nieuw te bouwen woningen bedraagt meer dan 100 meter. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderijen bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd in samenhang met de sloop van bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen. Aangezien de woningen op meer dan 100 meter van het bouwvlak van het agrarische bedrijf worden gerealiseerd, levert dit geen problemen op.

Verlengde Vaarbekerweg 1

Hier is een veehouderij gevestigd, waar onder andere jongvee en vleesstieren worden gehouden. De afstand van het bouwvlak van deze inrichting tot de nieuw te bouwen woningen bedraagt meer dan 60 meter. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderijen bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd in samenhang met de sloop van bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen. Aangezien de woningen op meer dan 60 meter van het bouwvlak van het agrarische bedrijf worden gerealiseerd, levert dit geen problemen op.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de vereiste wettelijke afstanden tussen de nieuw te bouwen woningen en de omliggende bedrijven. Tevens wordt voldaan aan de richtafstanden die genoemd worden in de VNG-uitgave bedrijven en milieuzonering. Op basis hiervan kan worden gemotiveerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de nieuw te bouwen woningen.

4.5 Geluid

4.5.1 Algemeen

Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoorweg- of industrielawaai. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van het bestemmingsplan dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect "geluid". In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een bestemmingsplan geldt niet indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten.

Aangezien er woningen (geluidgevoelige object) in het plangebied wordt gerealiseerd, dient er akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

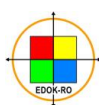
- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

4.5.2 Onderzoek

In december 2021 is door Windmill Milieu en Management een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het kader van een ruimtelijke procedure is conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het plangebied overlapt. De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Verlengde Haerderweg, Verlengde Vaarbekerweg en de Beukenlaan. Vanwege de lage intensiteiten op de Beukenlaan en de relatief grote afstand van het plan tot de weg, wordt geen relevante geluidbijdrage verwacht ten gevolge van de Beukenlaan ter plaatse van het plan. De Beukenlaan vormt geen belemmering voor de realisatie van de woningen en is verder buiten beschouwing gelaten. De geluidbelasting vanwege de Verlengde Haerderweg en de Verlengde Vaarbekerweg is getoetst aan het stelsel van voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Verlengde Haerderweg en de Verlengde Vaarbekerweg voldoet ter plaatse van het gehele plan aan de voorkeurswaarde van 48 dB van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder legt verder geen belemmeringen op voor de realisatie van het bouwplan. Het gemeentelijk geluidbeleid vormt eveneens geen belemmeringen.



Conform het Bouwbesluit dient te worden voldaan aan de minimum gevelgeluidweringseis (GA;k) van 20 dB. Een nader onderzoek naar de gevelgeluidwering is hiervoor niet noodzakelijk.

4.5.3 Conclusie

Het aspect geluid is geen belemmering voor de realisatie van de woningen. Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 4 Akoestisch onderzoek toegevoegd aan dit plan.

4.6 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. 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.

Om de bovenstaande doelen te behalen, voorziet de Wet milieubeheer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbij is onder andere aangegeven dat een ontwikkeling geen belemmering voor de luchtkwaliteit vormt wanneer het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De typen projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen zijn exact vastgelegd in het Besluit en de Regeling Niet in betekenende mate (Nibm). Het gaat onder andere om woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen.

De ontwikkeling in het plangebied blijft met de realisatie van drie nieuw te bouwen woningen ruim binnen de normstelling van het NSL en draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

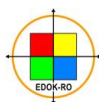
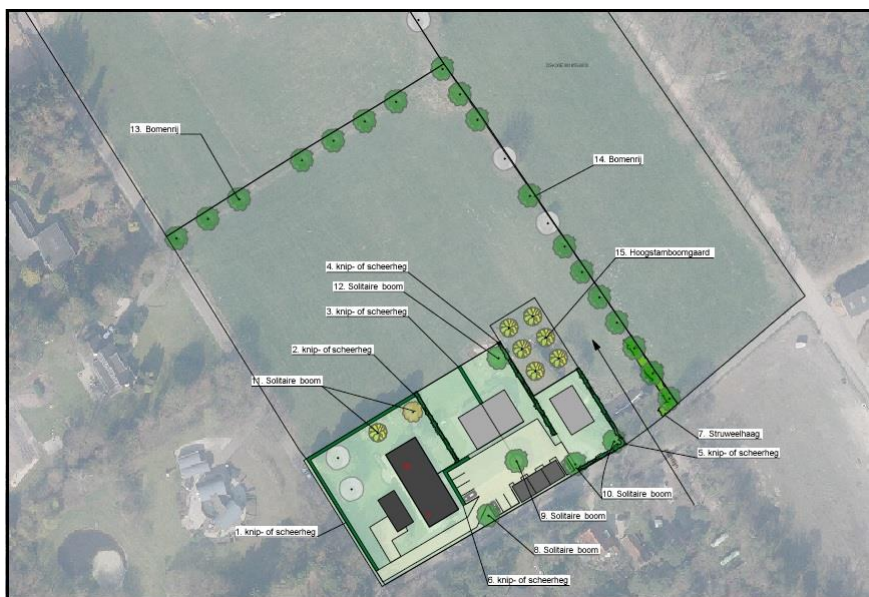
4.7 Verkeer en parkeren

Verkeer

Op basis van de CROW publicatie-317 is voor het voornemen de verkeersgeneratie bepaald. In het plangebied vindt de realisatie van 3 nieuwe woningen plaats. Uitgaande van een verkeersgeneratie van maximaal 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning resulteert dit in een verkeersgeneratie van 24 mvt/etmaal. Uitgaande van 10% tijdens de spits resulteert dit in 1 auto per 25 minuten. Dit is voor de verkeersintensiteit van de omliggende wegen geen enkel probleem.

Parkeren

Ten behoeve van de 3 nieuwe woningen geldt volgens de Parkeernota 2014 een norm van 2,5 parkeerplaatsen per woning. In totaal zijn dus 8 parkeerplaatsen nodig. Op elke kavel is voldoende ruimte voor de realisatie van 2 parkeerplaatsen. Op het erf binnen de drie woningen worden 7 parkeerplaatsen aangelegd. In totaal zijn er dus 13 parkeerplaatsen aanwezig, waardoor ruimschoots aan de parkeernorm wordt voldaan (zie navolgende afbeelding).



Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect verkeer en parkeren.

4.8 Watertoets

4.8.1 Algemeen

Het beleidskader

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies worden verbeterd; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden / versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Waterplan provincie Gelderland

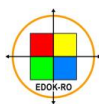
Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2007 en 2015 er liggen. Hierbij is rekening gehouden met de Europese kaderrichtlijn water en het beleid.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21).

Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de nieuwe waterwet (22 dec. 2009).

Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Eem/Veluwe

In de Waterbeheersplannen 2010 - 2015 hebben beide Waterschappen hun ambities en uitvoeringsprogramma's vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. De plannen bepalen in grote lijnen de agenda's voor de komende zes jaar. De plannen zijn mede kaderstellend voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in de plangebieden.



4.8.2 Onderzoek

In maart 2021 is door EDOK-RO de watertoets uitgevoerd via www.dewatertoets.nl. Hieruit blijkt dat er in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden zijn die aangewezen zijn de voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan heeft het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

4.8.3 Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect water, nader onderzoek op het gebied van water is daarom ook niet nodig. De watertoets en de samenvatting watertoets zijn respectievelijk als Bijlage 5 Watertoets en Bijlage 6 Samenvatting watertoets toegevoegd aan dit plan.

4.9 Ecologie

4.9.1 Algemeen

Wettelijk kader

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met het Europees en nationaal beleid en wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Gelders Natuur Network (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Gelders Natuurnetwerk (voorheen Ecologische Hoofdstructuur)

Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De GNN is in de Omgevingsvisie Gelderland uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de GNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

4.9.2 Onderzoek

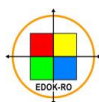
Door Ecogroen is een quickscan natuurtoets uitgevoerd om te bepalen of de plannen conflicteren met de wettelijke bescherming van de natuurwaarden.

Gebiedsbescherming

- Het project heeft mogelijk negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor Natura 2000-gebieden tot gevolg (zie paragraaf 4.10) .
- Het project ligt niet binnen het Natuurnetwerk Nederland en heeft geen significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het netwerk.

Soortbescherming

- Bebouwing in het plangebied wordt mogelijk gebruikt als verblijfplaats door Gewone grootoorvleermuis.
- Gewone of Ruige dwergvleermuis. Door de sloop van de gebouwen gaan verblijfplaatsen van vleermuizen verloren. Schade op onmisbare vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen is niet te verwachten.
- In het plangebied zijn jaarrond beschermde nesten van Huismus te verwachten. Door de sloop van de gebouwen gaan biotopen van Huismus verloren.
- In het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende broedvogels van bebouwing en struweel aangetroffen en of te verwachten.
- In het plangebied zijn geen flora, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden aangetroffen of te verwachten die bescherming genieten binnen de provincie Gelderland.



De quickscan natuurtoets is als Bijlage 7 Natuurtoets toegevoegd aan dit plan.

Huismus

In juni 2019 is door Bureau Natuurlijk een huismusonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat:

- Huismus is niet aanwezig
- Plangebied is niet functioneel in gebruik
- Geen schadelijke effecten functionaliteit leefgebied
- Geen effect gunstige staat van instandhouding
- Geen maatregelen noodzakelijk
- Geen ontheffing noodzakelijk (art. 3.1 lid 2 en 4)

Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 8 Huismus onderzoek toegevoegd aan dit plan.

Vleermuis

In juni 2019 is door Bureau Natuurlijk een vleermuisonderzoek uitgevoerd

In totaal zijn verdeeld over de bezoeken geen gebouwverlatende vleermuissoorten waargenomen. Er is geen enkele waarneming gedaan van gebouwverlatende vleermuizen terwijl de tijden en perioden optimaal te noemen waren. Voorafgaand aan de avondbezoeken is bij daglicht op de locatie naar sporen gezocht die op het voorkomen van vleermuizen duiden (vleermuiskeutels, meststrepen, afgebeten insectenvleugels en vetsporen). Daarbij zijn ook holten, spleten en scheuren die geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen doorzocht. Uitgezonderd de ronde van september zijn er diverse waarnemingen gedaan van overvliegende en foeragerende vleermuizen nabij de projectlocatie. Tijdens de ronde van september is er geen enkele waarneming van vleermuizen gedaan.

De onderzoekstijden van de avondronden (paar) betreffen tot drie uur na zonsondergang om ook de volledige optimale periode te onderzoeken voor diverse vleermuissoorten die pas 60 minuten na zonsondergang actief worden, volgens het vleermuisprotocol.

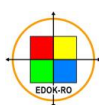
In de verdere omgeving (+ 200 meter) zijn tijdens de zomerronde wel waarnemingen gedaan van de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger. Dit betrof de omgeving van de het erf. Enkele waarnemingen van gewone dwergvleermuizen zijn gedaan die kortdurig voedsel kwamen halen onder de lamp van de kapschuur, waarbij ze ook in de open schuur een ronde maakten. Op basis van de afwezigheid van gebouwverlatende vleermuizen rondom de projectlocatie kan gesteld worden dat het gebouw geen verblijfplaats huisvest voor de vleermuizen. Tevens zijn er geen visuele waarnemingen gedaan van gebouw verlatende vleermuizen.

Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in de te slopen bebouwing. Er zijn geen paarroepjes en baltsgedrag waargenomen, waardoor er ook geen opnames zijn gemaakt. Het plangebied zelf heeft geen belangrijke waarde als jachtgebied of onderdeel van een vliegroute: Het plangebied wordt in de toekomstige situatie niet veranderd waardoor er essentiële lijnelementen verloren gaan. Er gaan geen verblijfplaatsen of essentiële functies verloren door of tijdens de geplande ingreep.

Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 9 Vleermuis onderzoek toegevoegd aan dit plan.

4.9.3 Conclusie

Aangezien er geen vleermuizen en huismussen aangetroffen, waardoor er geen maatregelen nodig zijn. Dit aspect is geen belemmering voor de realisatie van de plannen.



4.10 Stikstof

4.10.1 Algemeen

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunning plichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Dit betekent dat ook relatief kleinschalige projecten zorgvuldig dienen te worden getoetst op hun stikstofdepositie, om zo aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

4.10.2 Onderzoek

Door Kubiek is een berekening uitgevoerd (zie Bijlage 10 Stikstofdepositieberekening) met de AERIUS Calculator om de stikstofdepositie op Natura 2000-gebied te bepalen ten gevolge van de bestemmingsplanwijziging voor de Verlengde Haerderweg 3 te Doorspijk. Uit de berekeningen blijkt dat er door de gewenste ontwikkeling geen strijdigheden ontstaan met de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied. Er vindt geen stikstofdepositie plaats op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

4.10.3 Conclusie

Stikstof is geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.11 MER-toets

4.11.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffect-rapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

4.11.2 Onderzoek

4.11.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. In dit geval gaat het om de ontwikkeling van 3 woningen, welke circa 24 extra verkeersbewegingen met zich meebrengt. Wanneer er verwacht wordt dat er sprake is van significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, dient een passende beoordeling te worden opgesteld. Tevens zal er dan een berekening naar de stikstofdepositie benodigd zijn.

In dit geval ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'De Veluwe' op een afstand van circa 80 meter.

In december 2020 is daarom nagegaan of er sprake is van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden (zie Bijlage 10). Uit de AERIUS-berekeningen voor het beschouwde plan komt naar voren dat, zowel in de de gebruiksfase, géén sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (<0,00 mol/ha/jr).

4.11.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

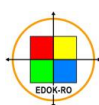
Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRVS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de verwachte milieuhinder en cumulatie met andere projecten), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in Hoofdstuk 4 opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

4.11.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.



Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid en ook de ruimtelijke en milieutechnische randvoorwaarden zijn doorvertaald naar de bestemmingen en regels. De bestemmingen en regels vormen het juridische deel van het bestemmingsplan. Voor dit plan is bij het opstellen van de regels zoveel mogelijk aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018' van de gemeente Elburg.

5.2 Opbouw regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

De inleidende regels bevatten begripsomschrijvingen en de wijze van meten. In de bestemmingsregels zijn de regels bij de in het plan voorkomende bestemmingen opgenomen. De algemene regels vormen een set algemene regels die op alle regels van het plan van toepassing zijn. Tot slot bevat het plan Overgangs- en slotregels. De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

5.3 Toelichting op de regels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Agrarisch met waarden

Deze gronden zijn bestemd voor o.a akkerbouw, weidebouw, grondgebonden veehouderijbedrijven en hobbymatig agrarisch grondgebruik.

Wonen - VAB

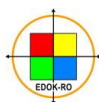
De gemeente Elburg heeft sinds 2010 beleid voor functieverandering van (voormalig) agrarische bedrijven naar wonen, het zogenoemde VAB-beleid. Sinds 2010 hebben meerdere locaties in de gemeente de transformatie van (voormalig) agrarisch naar wonen met behulp van dit beleid ondergaan. Sindsdien wordt op basis van de beleidsnotitie medewerking verleend aan de 'verkleuring' van voormalige agrarische bedrijven. Het VAB-beleid 2010 biedt een duurzame oplossing voor voormalig (agrarische) bedrijfsbebouwing waar geen toekomst meer in zit. Het uiteindelijke doel is het tegengaan van verrommeling in het buitengebied van de gemeente Elburg, waarbij het opruimen van de schuren en het verkleinen van het voormalig agrarisch bouwblok de uitgangspunten zijn. De bestemming 'Wonen-VAB' voorziet in een speciale bestemmingsregeling op maat voor op basis van het VAB-beleid gerealiseerde woonbebouwing. Naast het gebruik voor wonen zijn ook aan-huis-verbonden beroepen bij recht toegestaan. Er is in het kader van het VAB-beleid 2010 medewerking verleend onder het voorbehoud en de verplichting tot realisatie van een landschappelijke inpassing. Dit is ook als kwalitatieve verplichting in de planregels vastgelegd.

Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde

De locatie ligt in een gebied met een hoge verwachtingswaarde. Vanwege de hoge verwachtingswaarde is contact opgenomen met de regioarcheoloog. Een groot deel van de beoogde nieuwbouw is gepland op de plek van de bestaande opstallen. Mochten tijdens werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt er een meldingsplicht.

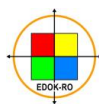
Waarde - Waardevol landschap

De locatie ligt geheel in een gebied wat is aangeduid als waardevol landschap. Gebieden met deze aanduiding zijn mede bestemd voor het ontwikkelen en in stand houden van de landschapswaarden. Wanneer gebruik gemaakt wordt van de in de overige bestemmingen opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, moet worden aangetoond dat er geen sprake is van een aantasting van wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied.



Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan ook een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijking en het overgangsrecht. Deze min of meer standaard regels in bestemmingsplannen worden verder niet toegelicht.



Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

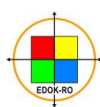
Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld van de initiatiefnemer. De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan heeft naast de onderzoeksaspecten echter ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten. De ontwikkeling bevat bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het kostenverhaal, de locatie-eisen en de fasering is vastgelegd in een overeenkomst die voor vaststelling van het bestemmingsplan is gesloten. Hiermee zijn de gemeentelijke kosten en belangen op een andere wijze verzekerd.

De gemeente Elburg is met de initiatiefnemers een anterieure exploitatieovereenkomst aangegaan. Hierin is een planschade-overeenkomst opgenomen, wordt het kostenverhaal geregeld en worden eisen gesteld aan de locatie en fasering. Het plan is daarmee dan ook economisch uitvoerbaar.

6.2 Privaatrechtelijke aspecten

De gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Elburg is een realisatieovereenkomst gesloten. Hierin worden afspraken vastgelegd die niet in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld, zoals de sloopplicht, kostenverhaal en planschade. Tevens wordt hierin geregeld dat de woning worden gebouwd conform het landschappelijk inpassingsplan.



Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan doorloopt de procedure als bedoeld in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Ook dient op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening overleg te worden gevoerd met besturen van Rijk, provincie en waterschap.

7.2 Inspraak

Het plan aan de Verlengde Haerderweg 3 wordt niet ter inzage gelegd voor de inspraak. De locatie is al lange tijd in beeld als een VAB-locatie op grond van het gemeentelijk VAB-beleid. Voor dergelijke planherzieningen wordt de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad voldoende geacht.

Participatie

Initiatiefnemer heeft de buren op de hoogte gesteld van hun plannen, hierop is geen negatieve reactie ontvangen (zie Bijlage 12).

7.3 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 lid 1 Bro is vooroverleg vereist met het Waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk 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. Gedeputeerde Staten en de minister kunnen op basis van artikel 3.1.1 lid 2 Bro bepalen dat onder bepaalde omstandigheden of in bepaalde gevallen geen overleg is vereist met de diensten van provincie onderscheidenlijk het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening. Met de provincie is echter de afspraak gemaakt dat VAB-locaties wel ingediend dienen te worden voor vooroverleg.

Rijk

Vooroverleg met het Rijk dient plaats te vinden in die gevallen waar nationale belangen aan de orde zijn. Bij brief van 26 mei 2009 heeft toenmalig minister van VROM middels een bij de brief behorende lijst aangegeven bij welke nationale belangen vooroverleg met het Rijk dient plaats te vinden. Voorliggend plan heeft geen betrekking op de in de lijst genoemde nationale belangen. Om deze reden is geen vooroverleg vereist tussen Rijk en de gemeente.

Provincie Gelderland

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 5 juni 2008 middels een brief aangegeven dat over de plannen die puur van lokaal belang zijn en plannen die wel van provinciaal belang zijn, maar geen provinciale verantwoordelijkheid zijn, geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. Met dit bestemmingsplan is geen provinciale verantwoordelijkheid gemoeid. Toch is het plan bij de provincie ingediend omdat de afspraak gemaakt is dat VAB-locaties wel ingediend dienen te worden.

Waterschap

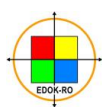
Zoals in paragraaf 4.8 is verwoord, is op grond van het beleid van het Waterschap Vallei en Veluwe de digitale watertoets op dit plan toegepast.

7.4 Zienswijzen

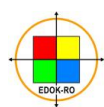
Het ontwerpbestemmingsplan 'Verlengde Haerderweg 3' heeft vanaf gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar te maken (artikel 3.8 Wro). Gedurende deze periode zijn zienswijzen ingediend.

7.5 Vaststelling

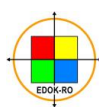
De raad van de gemeente Elburg heeft op het bestemmingsplan (on)gewijzigd vastgesteld.



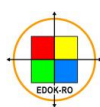
Bijlagen toelichting



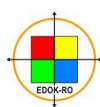
Bijlage 1 Notitie uitgangspunten en randvoorwaarden



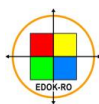
Bijlage 2 Bodemonderzoek



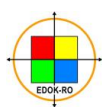
Bijlage 3 Asbest onderzoek



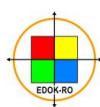
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek



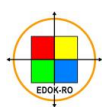
Bijlage 5 Watertoets



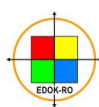
Bijlage 6 Samenvatting watertoets



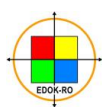
Bijlage 7 Natuurtoets



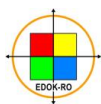
Bijlage 8 Huismus onderzoek



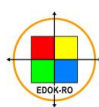
Bijlage 9 Vleermuis onderzoek



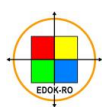
Bijlage 10 Stikstofdepositieberekening



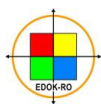
Bijlage 11 Inrichtingsplan



Bijlage 12 Participatie



Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Verlengde Haerderweg 3' van de gemeente Elburg;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0230.BPVERLHAERDERW3-ONT1 met bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het leveren van diensten en/of het vervaardigen van ambachtelijke producten, geheel of overwegend door middel van handwerk, door de gebruik(st)er van de woning, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is, dat deze activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.6 aan huis verbonden beroep:

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

1.7 afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels:

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.8 archeologische verwachting:

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

1.9 archeologische waarde:

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

1.10 bebouwing:

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

1.11 bedrijfsvloeroppervlak:

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

1.12 bed en breakfast:

een bedrijfsmatige voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als toeristisch-recreatieve activiteit, welke bedrijfsmatige voorziening ondergeschikt is aan de hoofdbestemming;

1.13 bestaand:

- a. bij bouwwerken: een legaal bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan:
 - 1. bestaat, of;
 - 2. wordt gebouwd, of;
 - 3. nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging van het plan is ingediend;
- b. bij gebruik: het legale gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologisch regime.

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijbehorend bouwwerk:

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

1.17 bijgebouw:

een (vrijstaand of aangebouwd) gebouw dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, behorende bij een op hetzelfde bouw- of bestemmingsvlak gelegen woning, zoals garages, hobbyruimten en bergingen;

1.18 bouwen:

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

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwlaag:

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

1.21 bouwperceel:

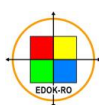
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.22 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

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



1.24 bouwwerk:

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

1.25 cultuurhistorische waarden:

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

1.26 dienstverlening:

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

1.27 ecologische waarden:

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

1.28 gebouw:

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

1.29 gebruiken:

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

1.30 Gelders Natuurnetwerk:

samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang;

1.31 Groene Ontwikkelingszone:

de Groene Ontwikkelingszone is ruimtelijk verweven met het GNN en hangt daar functioneel mee samen. In de Groene Ontwikkelingszone wordt ingezet op versterking van de samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden;

1.32 hoofdgebouw:

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

1.33 inwoning:

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

1.34 landschappelijke waarden:

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

1.35 landschappelijke inpassing:

de inpassing van een nieuwe ontwikkeling gebruik makend van beplantingselementen, zodanig dat de kenmerken van het omringende landschap worden gerespecteerd en versterkt, waarbij zo mogelijk het Landschapsontwikkelingsplan Elburg 2011 als uitgangspunt wordt genomen;

1.36 omgevingsvergunning:

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

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

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.38 onderbouw:

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

1.39 ondergronds:

onder peil;

1.40 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met een dak;

1.41 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte bovenkant van de afgewerkte begane vloer bij voltooiing van de bouw;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte bovenkant van de afgewerkte begane vloer bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.42 perceelsgrens:

de scheiding tussen bouwpercelen die niet aan één en dezelfde eigenaar behoren dan wel niet door éénzelfde gebruiker worden benut;

1.43 prostitutie:

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

1.44 seksinrichting:

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

1.45 uitvoeren:

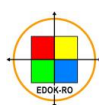
uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.46 voorgevel:

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

1.47 woning:

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



Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De afstand van een bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens

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

2.2 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 De inhoud van een bouwwerk

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

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk

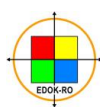
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 Ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. akkerbouw, weidebouw en grondgebonden veehouderijbedrijven;
- b. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- c. wegen en paden;
- d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, groenvoorzieningen en bestaande nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in artikel 3.1 mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met een maximale hoogte van 1,5 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de bestemming.

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

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van een (kleinschalig) kampeerterrein;
- b. buitenopslag.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 3.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- b. het vergroten, verbreden, aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- d. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- e. het verwijderen, rooien en/of kappen van houtgewassen, houtwallen en/of houtsingels.

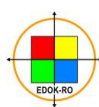
3.4.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden van het gebied.

3.4.3

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.



Artikel 4 Wonen - VAB

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - VAB' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen in woningen die zijn gerealiseerd op basis van een regeling Vrijgekomen Agrarische Bebouwing;
- inwoning;
- aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het beroep niet meer mag bedragen dan 40% van het vloeroppervlak per woning en niet meer dan 50% van het gezamenlijk vloeroppervlak van woning en bijbehorende gebouwen, met een maximum van 150 m²;
- wegen en paden;
- water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- de bestaande paardenbakken;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, water en de bestaande nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd en heeft een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter;
- ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' is uitsluitend een vrijstaande woning toegestaan met een maximum inhoud van 750 m³;
- ter plaatse van de aanduiding 'twee aaneen' is uitsluitend een twee-aaneen-gebouwde woning toegestaan met per woning een maximum inhoud van 600 m³.

4.2.2

Bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- bijgebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- goothoogte maximaal 3 m;
- in afwijking van het bepaalde **onder c** geldt dat aangebouwde bijgebouwen een goothoogte/boeihoogte mogen hebben die niet meer bedraagt dan de bouwhoogte van de vloer van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 meter;
- bouwhoogte maximaal 6 m.

4.2.3

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- overkappingen 2,7 m;
- verlichting maximaal 5 m;
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

4.2.4

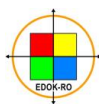
De gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van overkappingen bedraagt maximaal 20 m².

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 *bijgebouwen tot voor de voorgevel*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 **onder a**:

- voor het bouwen tot voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning, mits de afstand tot de voorgevel maximaal 25 meter bedraagt;
- voor de bouw van een erker en/of luifel waarvan:



1. de diepte gemeten loodrecht op de voorgevel niet meer bedraagt dan 1,25 meter, waarbij de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied minimaal 2,50 meter bedraagt;
2. de breedte niet meer bedraagt dan 2/3 deel van de breedte van de gevel;
3. en de hoogte niet meer bedraagt dan 0,30 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van de woning.

4.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor woondoeleinden, zonder aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het vastgestelde erfinrichtingsplan in Bijlage 1;
- b. In afwijking van het bepaalde **onder a** mogen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken worden gebruikt voor woondoeleinden onder de voorwaarde dat binnen 3 jaar na de ingebruikname van de bouwwerken, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing als bedoeld **onder a**.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 aan huis verbonden bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van aan huis verbonden bedrijven, mits het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het bedrijf niet meer mag bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van een woning en niet meer dan 50% van het gezamenlijk vloeroppervlak per woning en bijbehorende gebouwen, met een maximum van 150 m².

4.5.2 bed en breakfast

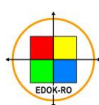
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1, voor het toestaan van bed en breakfast voorzieningen in een woning, met dien verstande dat:

- a. het gebruiksvloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening niet meer bedraagt dan 40% van het gebruiksvloeroppervlak van de woning met een oppervlak van maximaal 100 m²;
- b. onder de gebruiksvloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening wordt gerekend een bad-, douche- en toiletruimte(n) die niet gedeeld worden met de (hoofd)bewoner(s) van de woning en maximaal 4 slaapkamers en een gemeenschappelijke ruimte, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m² bedraagt, en welke gemeenschappelijke ruimte niet meetelt als gebruiksvloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening;
- c. de bed en breakfast voorziening uitsluitend wordt geëxploiteerd door de (hoofd)bewoners van de woning;
- d. een separate kookvoorziening niet is toegestaan;
- e. op eigen terrein per slaapkamer minimaal één parkeerplaats beschikbaar is;
- f. door de bed en breakfast voorziening geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaat.

4.5.3 recreatief rustpunt

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van een recreatief rustpunt, mits:

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



Artikel 5 Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 120 m², dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het **onder a** genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden 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 op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; 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 onder **sub b** bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

5.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.2.1 **sub a**, winnen 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.

5.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in 5.2.1 **sub a** geldt niet indien:

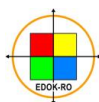
- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen; of
- d. bij de oprichting van het bouwwerk de ondergrond niet dieper dan 0,3 meter wordt geroerd.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de afmetingen van bouwwerken;
- b. de situering van bouwwerken;
- c. de inrichting en het gebruik van gronden;

indien uit archeologisch onderzoek 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.



5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Algemeen

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden om zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 120 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 ontgrondingsvergunning 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 heuwerken 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 door middel van sleuven breder dan 0,80 meter.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in 5.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
- b. 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;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in dit kader is verleend;
- f. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

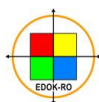
5.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in 5.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

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

5.4.4 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
 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 het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of

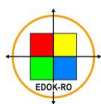


3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde' 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;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie AMK' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn en waarbij ten aanzien van het oprichten van bebouwing de volgende regels gelden:
 1. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 30 m², dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
 2. indien uit het **onder a** genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waaronder (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
 - de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 - de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 - 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;
 3. 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 onder **sub b** bepaalde is van overeenkomstige toepassing.



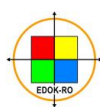
Artikel 6 Waarde - Waardevol landschap

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Waardevol landschap aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het ontwikkelen en in stand houden van de landschapswaarden.

6.2 Bouwregels

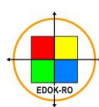
In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen dient alvorens een besluit kan worden genomen tot het verlenen van de daar opgenomen afwijking- en wijzigingsbevoegdheden te worden aangetoond dat er geen sprake is van een significante aantasting van wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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



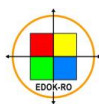
Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande maatvoering

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

8.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de contouren van het hoofdgebouw of buiten deze contouren voorzover de oppervlakte niet groter is dan de toegestane oppervlakte bijgebouwen tot een maximum van 100 m², met dien verstande dat de ondergrondse bouwdiepte maximaal 3 m mag bedragen.



Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik met alle bestemmingen

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in elk geval verstaan:

- een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van bagger, grond, puin, grind en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen of onderdelen daarvan, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- een gebruik van gronden als uitstalling-, opslag-, stand-, of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud. Onder het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud wordt in ieder geval verstaan het gebruik van een bouwperceel behorende bij een woning voor de stalling van maximaal 1 toercaravan;
- een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

9.2 Strijdig gebruik - functiewijziging met grotere parkeerbehoefte

9.2.1 Parkeerruimte

- Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde terreinen in een functie met een grotere parkeerbehoefte dan de bestaande functie, zonder dat in voldoende mate in of op het bouwwerk dan wel op de onbebouwde terreinen ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's;
- Bij de toepassing van het bepaalde **onder a** worden de beleidsregels in acht genomen, zoals opgenomen in de Parkeernota zoals deze geldt op het moment van de inwerkingtreding van dit plan, waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie van de Parkeernota wordt vastgesteld, deze nieuwe versie in acht wordt genomen;
- Bij het bepaalde **onder a** wordt bij de beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging.

9.2.2 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan met inachtneming van het gestelde in de Parkeernota worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.2.1:

- indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

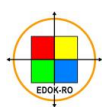
9.2.3 Parkeerfonds

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid als bedoeld in artikel 9.2.2 kan het bevoegd gezag een financiële voorwaarde verbinden aan de omgevingsvergunning. Het bevoegd gezag legt in een nadere regel de bepalingen omtrent het parkeerfonds en de hoogte van de financiële voorwaarde vast.

9.2.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het aantal parkeerplaatsen en de situering van de parkeerplaatsen ten behoeve van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de sociale veiligheid;
- de externe veiligheid.



Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Kleinschalige afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- in het plan genoemde goothoogten en bouwhoogten, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten en bouwhoogten;
- de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,0 m en deze overschrijding noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- de regels en toestaan dat de bouwhoogte ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 45 m en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m;
- de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 25 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd;
- de bouw van een schuilgelegenheid voor dieren met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een hoogte van maximaal 2,7 m, mits de perceelsgrootte minimaal 1 ha bedraagt en het perceel niet direct grenst aan het erf van de woning van de aanvrager van de omgevingsvergunning.

10.2 Voorwaarden afwijking

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.1 kan slechts worden verleend, mits:

- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

10.3 Erfafscheiding

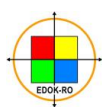
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan ten behoeve van het binnen een bouwperceel oprichten van een erfafscheiding hoger dan 1 meter op hoeksituaties grenzend aan de openbare weg of aan openbare parkeervoorzieningen, mits:

- deze minimaal 1 m achter de voorgevel staat;
- de maximale bouwhoogte 2 m bedraagt;
- de verkeersveiligheid dit toelaat.

10.4 Zonnepanelen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan ten behoeve van het oprichten van zonnepanelen ten dienste van opwekking van zonne-energie voor eigen gebruik, een en ander met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de zonnepanelen, mits:

- de zonnepanelen worden opgericht binnen een bouwvlak dan wel een bouwperceel indien geen bouwvlak aanwezig is bij een woning of bedrijfswoning, met dien verstande dat:
 - indien binnen het bouwvlak, dan wel bouwperceel, geen reële mogelijkheden bestaan, de zonnepanelen ook mogen worden opgericht op gronden met de bestemming Agrarisch direct aansluitend aan het bouwvlak dan wel bouwperceel van de woning of bedrijfswoning.
 - de afwijking geen betrekking heeft op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden';
- de bouwhoogte maximaal 1,5 m bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m² bedraagt;
- de afstand tot de bouwperceelgrens minimaal 3 m bedraagt;
- zonnepanelen niet worden opgericht voor de voorgevel van de woning of bedrijfswoning;
- er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning.

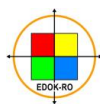


Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemene wijzigingen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

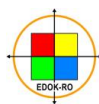
- a. het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
 2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 3. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het toestaan van de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 5 m en een inhoud van ten hoogste 75 m³ ten dienste van het openbare nut en overige openbare dienstverlening;

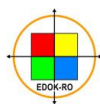


Artikel 12 Algemene procedureregels

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

- a. bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
- b. voor zover het geluidgevoelige functies betreft, wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde in de Wet geluidhinder;
- c. met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- d. met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- e. beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
- f. geen sprake is van significante effecten op kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone, zoals begrensd in de verordening van de provincie Gelderland;
- g. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.





Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1

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

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

13.1.2

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3

Artikel 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1

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

13.2.2

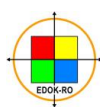
Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.2.4

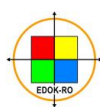
Artikel 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Verlengde Haerderweg 3' van de gemeente Elburg.

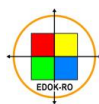
Behorende bij het besluit van de raad van de gemeente Elburg op



Bijlagen



Bijlage 1 Erfinrichtingsplan



Verbeelding

