

Toelichting

Herziening bestemmingsplan Koeweg 1a en 1b 't Harde



- [Hoofdstuk 1 Inleiding](#)
 - [1.1 Aanleiding](#)
 - [1.2 Ligging en begrenzing](#)
 - [1.3 Geldend bestemmingsplan](#)
 - [1.4 Leeswijzer](#)
- [Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie plangebied](#)
 - [2.1 Bestaande situatie](#)
 - [2.2 Toekomstige situatie](#)
- [Hoofdstuk 3 Beleidskader](#)
 - [3.1 Rijksbeleid](#)
 - [3.2 Provinciaal beleid](#)
 - [3.3 Regionaal beleid](#)
 - [3.4 Gemeentelijk beleid](#)
- [Hoofdstuk 4 Onderzoek](#)
 - [4.1 Milieuaspecten](#)
 - [4.2 Waterhuishouding](#)
 - [4.3 Ecologie](#)
 - [4.4 Archeologie en cultuurhistorie](#)
 - [4.5 Verkeer en parkeren](#)
 - [4.6 Milieueffectrapportage \(MER\)](#)
- [Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen](#)
 - [5.1 Algemeen](#)
 - [5.2 Opbouw regels](#)
 - [5.3 Toelichting op de regels](#)
- [Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan](#)
 - [6.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid](#)
 - [6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid](#)
- [Hoofdstuk 7 Inspraak, overleg en zienswijzen](#)
 - [7.1 Inspraak](#)
 - [7.2 Overleg](#)
 - [7.3 Zienswijzen](#)

Hoofdstuk 1 Inleiding

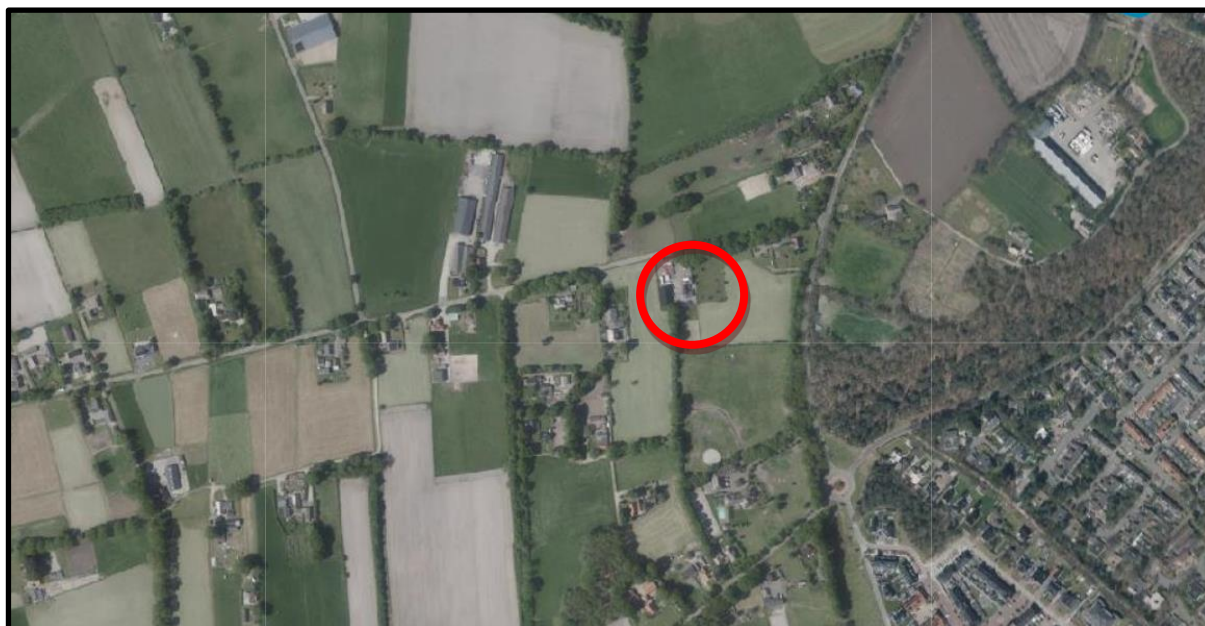
1.1 Aanleiding

Aan de Koeweg 1a en 1b in 't Harde is een autobedrijf met bedrijfswoning en een kleine woning met bijgebouwen gevestigd. Initiatiefnemer wil ter plaatse van het huidige autobedrijf woningbouw realiseren. Het bestaande bedrijfspand wordt omgezet naar 4 appartementen. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. De bedrijfsactiviteiten worden door deze bestemmingsplanherziening beëindigd. Verder wil initiatiefnemer, op het achterliggende gebied dat de bestemming agrarisch met waarden heeft, 21 camperplaatsen realiseren.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Elburg 2012 actualisatie 2018" van de gemeente Elburg is wonen in het bedrijfsgebouw binnen de bestemming Bedrijf niet toegestaan. Daarnaast is de realisatie van 21 camperplaatsen en een bijgebouw op de bestemming agrarisch met waarden niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Het geldend bestemmingsplan moet hiervoor herzien worden. Het voorliggende bestemmingsplan is de juridisch-planologische regeling die de voorgenomen ontwikkeling mogelijk maakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied aan de Koeweg 1a en 1b is gelegen in het buitengebied van 't Harde en op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied aangegeven.



Luchtfoto plangebied



Kadastrale kaart

Kadastrale gegevens

Het perceel is kadastraal bekend:

Gemeente: Elburg

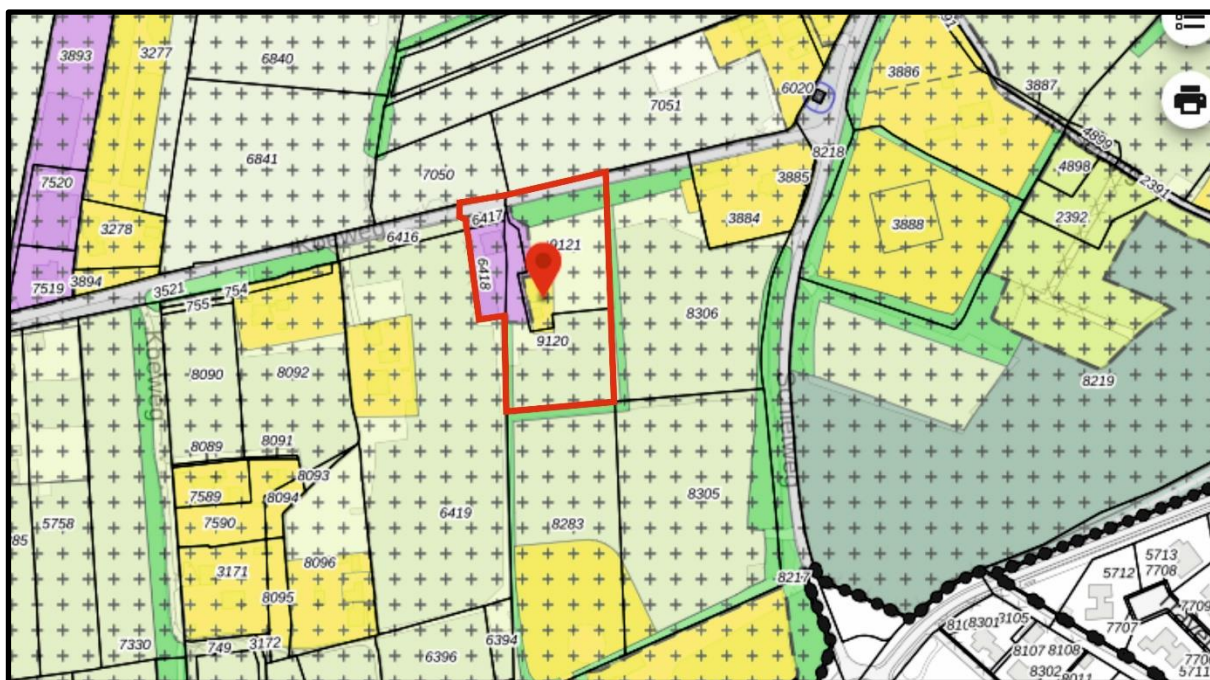
Sectie: E

Nummer: 6418, 9120, 9121 en 6417

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van bestemmingsplan “Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018”, vastgesteld op 28 januari 2019. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding opgenomen. Voorliggend bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan voor het deel dat op onderstaande verbeelding is omkaderd in het rood. Voor de locatie gelden de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming ‘Bedrijf’ met functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – overige bedrijvigheid
- Dubbelbestemming waarde – Waardevol landschap (art. 36)
- Dubbelbestemming waarde – archeologische hoge verwachtingswaarde (art. 33)
- Enkelbestemming agrarisch met waarden (art. 4)
- Enkelbestemming Wonen – Kleine woning (art. 27)
- Enkelbestemming Groen – Landschappelijke beplanting (art. 9)



Uitsnede geldend bestemmingsplan (www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Strijdigheid met vigerende bestemmingsplan

Regulier wonen is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk door de aanwezige enkelbestemming 'Bedrijf'. Daarnaast laat het vigerende bestemmingsplan het realiseren van 21 camperplaatsen en een bijgebouw niet toe op de enkelbestemming agrarisch met waarden. Deze beoogde ontwikkelingen zijn in strijd met de vigerende plannen. Deze herziening voorziet in de juridisch-planologische regeling voor de beoogde ontwikkelingen

1.5 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 't Harde, Koeweg 1a en 1b 't Harde met identificatienummer NL.IMRO.0230.BPKOEWEG1AEN1B-VST1 bestaat, naast deze toelichting, uit de volgende stukken:

verbeelding;
planregels.

De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende plan en kunnen enkel in samenhang met elkaar 'gelezen' worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar is niettemin een belangrijk document bij het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het plan ten grondslag liggen en doet verslag van het onderzoek dat aan het bestemmingsplan vooraf is gegaan.

Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan

1.6 Opzet van het bestemmingsplan

De toelichting van dit bestemmingsplan is na dit hoofdstuk als volgt opgebouwd.

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het initiatief.
- Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.
- Hoofdstuk 4 beschrijft de haalbaarheid van het plan, waarbij de verschillende milieuaspecten aan de orde komen.
- Hoofdstuk 5 behandelt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven initiatief juridisch is vertaald naar regels en verbeelding.
- Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid.
- Hoofdstuk 7 behandelt de resultaten uit de doorlopen bestemmingsplanprocedure

Hoofdstuk 2 Het initiatief

2.1 Bestaande situatie

2.1. Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Koeweg 1a en 1b, in het buitengebied van 't Harde. Het plangebied bestaat uit een autobedrijf met bedrijfswoning, een kleine woning en diverse bijgebouwen met daarachter grenzend een gebied agrarisch met waarden. Het gebied agrarisch met waarden bestaat uit weiland dat deels wordt omzoomd door houtwallen. Het bedrijf voorziet in in- en verkoop van auto's en campers en het onderhoud van deze voertuigen.



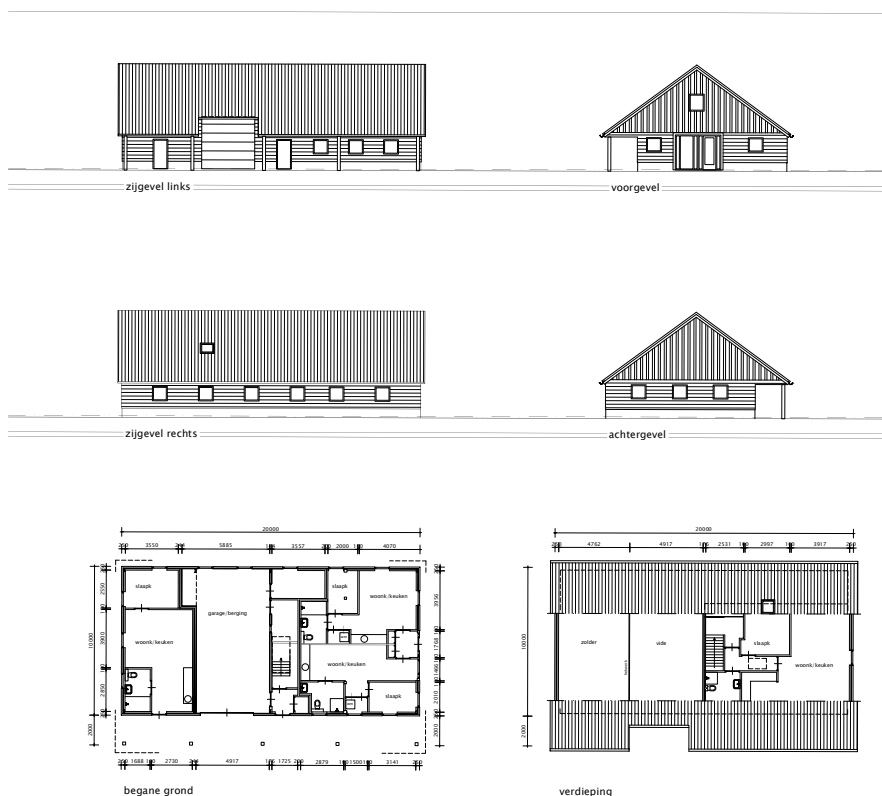
. Navolgende foto geeft een overzicht van het plangebied.

- 1 = bedrijfswoning
- 2 = garagebedrijf
- 3 = kleine woning
- 4 = bijgebouw
- 5 = agrarisch met waarden

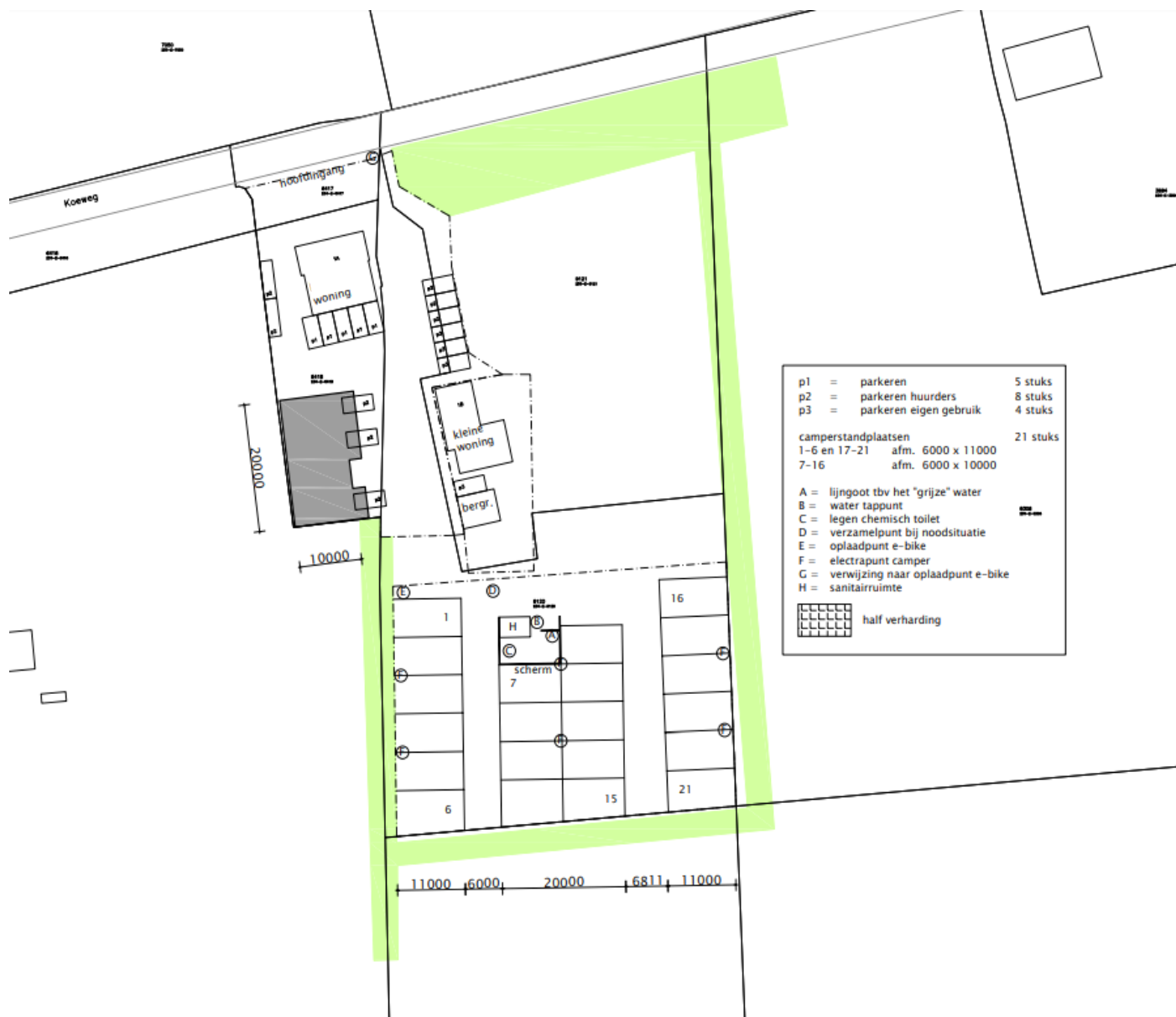
2.2 Nieuwe situatie

Het plan betreft een functieverandering waarbij de functie bedrijf wordt omgezet naar wonen. In het bestaande bedrijfsgebouw worden 4 appartementen gerealiseerd ten behoeve van huurders die in aanmerking komen voor een huurtoeslag. De bedrijfswoning wordt een reguliere woning in verband met de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten. Op het perceel agrarisch met waarden worden 21 camperplaatsen gerealiseerd. Op het terrein worden voorzieningen voor het lozen van grijswater, het legen van een chemisch toilet, een watertappunt, elektrapunten en een oplaadpunt voor de E-bike aangebracht. Initiatiefnemer promoot deze standplaatsen middels een eigen website, aanmelding op de website nkc.nl en door informatie via de plaatselijke vvv te verstrekken. De camperplaatsen zijn niet het gehele jaar beschikbaar. In de maanden januari en februari is de camperplaats gesloten. In deze periode kan er onderhoud gepleegd worden voor de opening van het nieuwe seizoen. Op de situatietekening op de volgende pagina zijn de voorzieningen aangegeven. De bestemming kleine woning blijft ongewijzigd. Een klein deel van dit perceel heeft nog de bestemming bedrijf. Dit wordt ook omgezet naar wonen.

Bestaande bedrijfsgebouw met nieuwe interne indeling



Hierna wordt de nieuwe situatietekening weergegeven.



Landschap

Het landschap is een overgangsgebied van de hoge beboste Veluwe aan de zuidoostzijde naar de lage polders langs het Drontermeer en het Veluwemeer aan de noordzijde. Het landschap van en rond het plangebied is gelegen op de flanken van de Veluwe en heeft een relatief kleinschalig karakter. Het bestaat uit weilanden die omzoomd worden door boomsingels en houtwallen. Een dergelijk landschap staat bekend als een coulisselandschap. Het plangebied wordt omzoomd door weilanden.

Bij dit initiatief wordt een bestaand pand van garagebedrijf intern getransformeerd tot 4 appartementen. Het auto bedrijf wordt gesaneerd waardoor het perceel geen bedrijfsmatige uitstraling heeft en de daarbij behorende milieubelastende bedrijfsaspecten en verkeersbewegingen, worden vervangen door wonen. De aanwezigheid van vervoersmiddelen over het gehele erf en aan de voorzijde van het erf wordt hiermee beëindigd. Het erf zal na de herziening als wonen ingericht worden wat meer passend is voor het gebied en aansluiten bij de bestemmingen en inrichtingen rondom dit perceel. De parkeerplaatsen bij de woonkavel worden afgeschermd door groen zodat de vervoersmiddelen vanaf de wegzijde nagenoeg niet zichtbaar zijn. Hierdoor gaan de landschappelijke zichtlijnen niet verloren, maar ontstaat er wel een rustiger beeld van het erf vanaf de wegzijde waardoor het erf meer aansluit bij de directe omgeving. Het wordt mogelijk gemaakt om op het terrein agrarisch met waarden 21 camperplaatsen te realiseren waarbij gebruik wordt gemaakt van half verharding. Binnen de bestemming agrarisch met waarden wordt het mogelijk om een gebouw van maximaal 16 m² te realiseren ten behoeve van voorzieningen voor de camperplaatsen. In het kader van de landschappelijke inpassing worden op deze kavel ook landschappelijke elementen toegevoegd. Het perceel wordt grotendeels al afgeschermd door aanwezige houtwallen. De open zijde waar geen houtwal aanwezig is wordt ook voorzien van gebiedseigen beplanting. Hierdoor ontstaat toch een afscheiding tussen de weide en het naastgelegen land, maar blijft de landschappelijke zichtlijn behouden. Door de sanering van het bedrijf en de nieuw aan te leggen groenwal met gebiedseigen beplanting rondom de camperplaats draagt de ontwikkeling bij aan het versterken van het kampenlandschap. Het rommelige perceel met bestemming bedrijf wordt meer passend binnen het gebied gemaakt door de wijziging naar de bestemming wonen en de inrichting als woonerf. De nieuwe houtwal als omsluiting van de camperplaatsen sluiten aan op de bestaande houtwallen. De indeling van het perceel draagt op deze manier bij aan de kleinschaligheid en de structuur van het kampenlandschap. De aanwezige houtwallen aan de voorzijde en op het perceel zelf zijn waardevol. Deze beplanting blijft behouden. Er wordt aangesloten bij de groene landelijke uitstraling van het gebied.



nieuwe aanplant:

25 stuks Krent	(Amelancier lam)
10 stuks Berk	(Betula pendula)
15 stuks Lijsterbes	(Sorbus aucuparia)
15 stuks R Kornoelje	(Cornus sang)
25 stuks Vuilboom	(Rhamnus trangula)
10 stuks Hazelaar	(Corylus Avellana)

plantafstand 1,5 x 1,5 meter per soort in kleine afwisselende groepen (3-5 per soort).
Berken verdelen over het gehele vlak.



Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk komt het van belang zijnde rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid aan de orde.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting aan en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

- ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie;
- de economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
- steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

- de Omgevingsagenda.
Voor Oost-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waar Regio Zwolle onderdeel van uitmaakt. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en de regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van het Rijk en de regio.
- de NOVI-gebieden.
Een NOVI-gebied is een instrument waarbij het Rijk en de regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten.

Regio Zwolle betreft een regio die snel sterk groeit, waardoor de woningmarkt oververhit is geraakt en het mobiliteitssysteem onder druk komt te staan. Als gevolg van de klimaatverandering en de ligging in een Delta loopt het watersysteem van de regio tegen grenzen aan. In de regio Zwolle is klimaatbestendige groei een hoofdpoging. De ambitie is om groeiregio Zwolle verder te ontwikkelen tot een blijvend aantrekkelijke, klimaatbestendige en economisch vitale regio.

In de samenwerkingsafspraken voor de uitvoering van de Novi is onder andere vastgelegd dat in het bijzonder aandacht wordt besteed aan kwetsbaarheden in de fysieke leefomgeving, zoals gezondheid, natuurlijke systemen (bv bodem, ondergrond, water, lucht), natuur (bv biodiversiteit, natuurgebieden, habitats) evenals landschap en openbare ruimte (bv waardevolle landschappen, erfgoed).

Conclusie: Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen rijks belangen raakt als opgenomen in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn dertien nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op directe of indirecte (via de provincie) doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012.

Conclusie: Geen van de doelen van het Barro worden door de voorgestane ontwikkelingen belemmerd..

3.1.3 Ladder Duurzame Verstedelijking

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Ruimtelijke besluiten moeten aandacht besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (SER ladder).

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De voorgenomen ontwikkeling maakt maximaal vier extra appartementen mogelijk. Uit jurisprudentie blijkt dat het toevoegen van meer dan 11 woningen wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. De functie van de gronden wijzigt van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Daarnaast worden er enkele kleinschalige voorzieningen ten behoeve van 21 camperstandplaatsen aangebracht. De ondergrond wordt, ter plaatse van de rijbanen, voorzien van een half verharding. Ter plaatse van de standplaatsen wordt de ondergrond voorzien van gras (conform de bestaande situatie). Het bestaande groen wordt behouden, ten behoeve van de landschappelijke inpassing. De functiewijziging is als 'zodanig' (gelet op aard en omvang) te beoordelen dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierdoor is het beoogde initiatief niet ladder plichtig.

Uit een recente uitspraak omtrent de ladder (ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat een kampeerterrein met een omvang van 3 hectare en waar ruimte wordt geboden aan uitsluitend tenten, kampeerauto's, (sta)caravans, dan wel andere daarmee vergelijkbare voertuigen of onderkomens, niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. De ruimte die de beoogde camperplaatsen, inclusief bijbehorende voorzieningen, innemen bedraagt minder dan 3 hectare. Dit betekent dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat daardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie: De gewenste ontwikkeling is niet strijdig met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Vanaf de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten ontstaan. Uitgangspunt van het provinciaal beleid is decentraal regelen wat kan en centraal regelen wat moet.

3.2.1 Actieplan wonen

Gelderland heeft te maken met een urgente vraag naar meer woonruimte. Tot 2030 moeten er in de provincie ruim 80.000 nieuwe woningen gebouwd worden. De urgentie is zo hoog, dat provincie Gelderland met een Actieplan Wonen een bijdrage wil leveren aan de uitvoering van de bouwopgave. Drie doelen staan in dit actieplan centraal:

- Doelstelling 1: versnelling van de woningbouw (sneller)
- Doelstelling 2: meer betaalbare woningen (betaalbaar)
- Doelstelling 3: meer flexibele woonvormen (flexibel)

Het Actieplan Wonen versnelt de komende vijf jaar de bouwproductie van 43.000 woningen met vijftig doorbraakprojecten. Daarnaast zorgen de acties ervoor dat overal in Gelderland in bestemmingsplannen voldoende bouwplannen zijn opgenomen die uitgevoerd kunnen worden.

3.2.2 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland/Omgevingsverordening Gelderland

Algemeen

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten vastgesteld. De visie is per 1 maart 2019 in werking getreden. De visie geeft het provinciale ruimtelijke beleid voor de komende jaren op hoofdlijnen aan.

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.

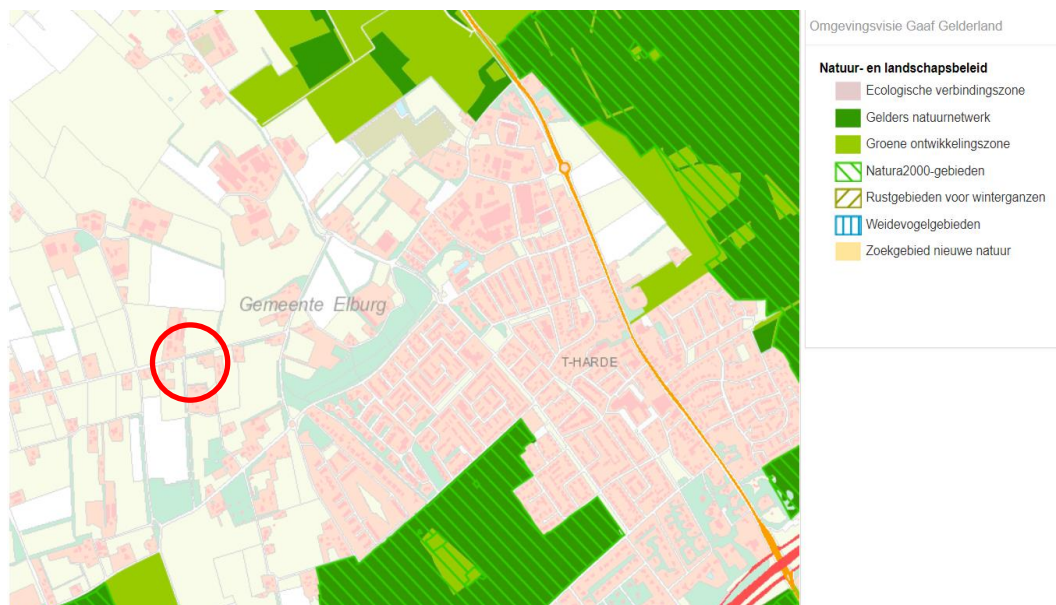
Wonen

De kwaliteit van de leefomgeving wordt in de visie van groot belang geacht. Een goede kwaliteit van de leefomgeving draagt bij aan de gezondheid. Hier hoort goed wonen bij, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De visie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen.

3.2.3 Nationale Landschappen

Het plangebied is gelegen in het Nationaal Landschap Veluwe. Het ruimtelijk beleid is erop 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 provincie spant zich in voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap.



uitsnede natuur en landschapsbeleid (bron: omgevingsvisie)

In bovenstaande afbeelding wordt het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) aangegeven. Beiden worden beschermd tegen aantasting van de kernkwaliteiten: dat zijn de natuurwaarden, de potentiële waarden en de omgevingscondities. Het GNN is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Het uitgangspunt is dat in het GNN geen nieuwe initiatieven plaatsvinden, behalve ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of waarvoor geen alternatieven bestaan.

In de Groene Ontwikkelingszone (GO) is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De ecologische verbingszones maken deel uit van de GO, evenals de weidevogelgebieden en de rustgebieden voor winterganzen.

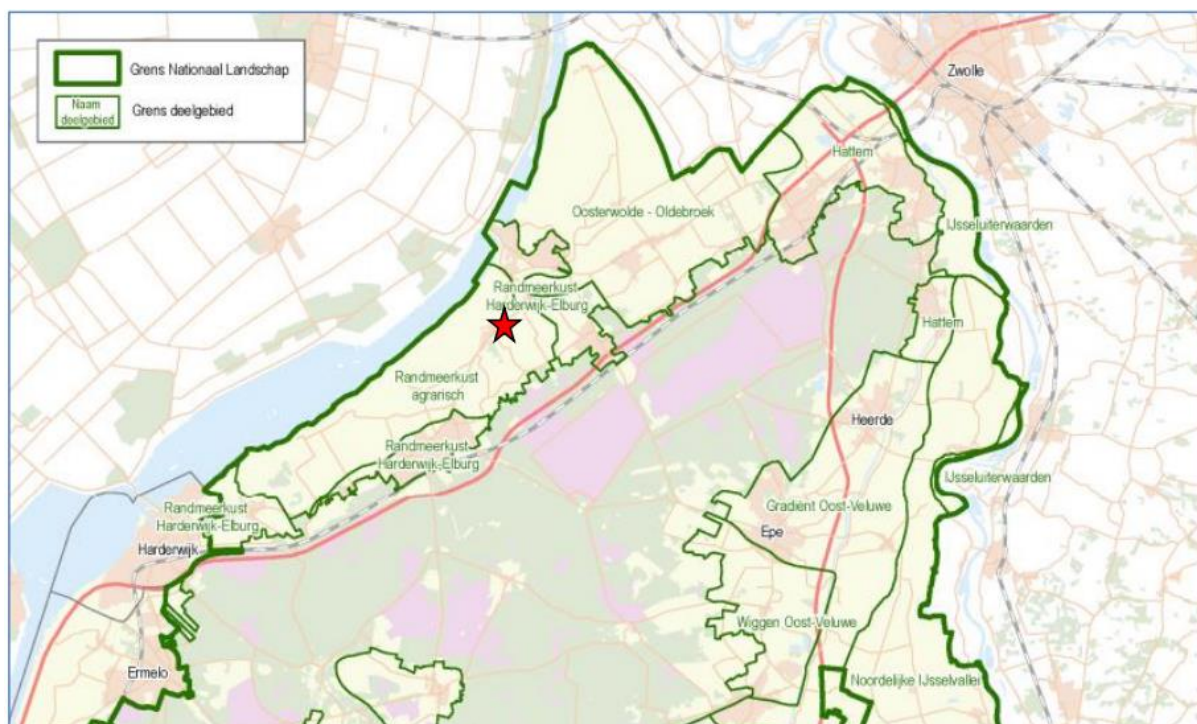
De provincie treft maatregelen vanwege de bescherming, de instandhouding of het herstel van biotopen, leefgebieden, een gunstige staat van instandhouding en het Natuurnetwerk Nederland. De provincie beschermt de achttien Natura2000 gebieden die in het GNN liggen. Verder richt het beleid zich op het behoud van de basiskwaliteit van landschappen in Gelderland.

De 2 hoofddoelen benadrukken de rol en de kerntaken van de provincie als midden bestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat, bijvoorbeeld door een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland. Op de projectlocatie zijn enkele aspecten specifiek van toepassing uit het provinciaal beleid.

Deelgebied: Het plangebied valt onder het deelgebied Noord-Veluwe. Kenmerkend voor deze regio zijn onder andere de rust en de ruimte en het afwisselende landschap. De

provincie en haar partners streven naar een gastvrije, zorgzame, duurzame en bereikbare regio.

Ontwikkeling in Nationaal landschap: De projectlocatie is gelegen binnen een Nationaal Landschap maar buiten het Gelders natuurnetwerk, de Groene ontwikkelingszone en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Binnen deze gronden zijn alleen ontwikkelingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten of versterken. De planlocatie valt onder het Nationale Landschap de Veluwe. Ze geven op (inter)nationale schaal een afspiegeling van de landschappelijke diversiteit en krijgen daarom speciale aandacht. De Veluwe is onderverdeeld in deelgebieden, waarbij het plangebied valt onder de Randmeerkust agrarisch.



Uitsnede kaart Nationaal Landschap De Veluwe en de deelgebieden met aanduiding plangebied.

Het deelgebied Randmeerkust agrarisch heeft veel verschillende kernkwaliteiten. Het gaat hier met name om de verkavelingen, hoogtes, openheid, linten, structuur en de strookvormige percelen. De rust, ruimte en donkerte van het veengebied zijn kenmerkend. Het uitgangspunt is dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in Nationale landschappen de kernkwaliteiten van dat specifieke deel van het landschap niet aantasten, dat wil zeggen daar geen afbreuk aan doen. Als de kernkwaliteiten wel aangetast worden, zijn de ontwikkelingen alleen toegestaan onder bepaalde voorwaarden.

Het voornemen betreft het wijzigen van de bestemming bedrijf naar wonen. Hierbij worden 4 appartementen in een bestaand pand gerealiseerd. Verder wordt met het plan het mogelijk gemaakt om 21 standplaatsen voor campers te realiseren en een gebouw van maximaal 16 m2.



De kavelstructuren en linten worden niet gewijzigd maar worden door de aanleg van een nieuwe groenwal ter plaatse van de camperplaatsen juist versterkt. De waardevolle beplanting rondom de opstelplaatsen van de camperplaatsen blijft behouden en wordt deels uitgebreid aan de oostelijke zijde met een groenwal zodat de 21 camperplaatsen geheel met gebiedseigen beplanting wordt ingepast. Door de herziening van het bestemmingsplan dalen de milieubelastende activiteiten en de verrommeling op het perceel aanzienlijk en neemt de hoeveelheid inheemse landschappelijke beplanting toe. Dit maakt dat de conclusie getrokken kan worden dat de kernkwaliteiten van het Veluws landschap en specifiek van onderhavig deelgebied niet worden aangetast.

Conclusie: met voorliggend initiatief worden geen wijzigingen aangebracht aan kenmerkende en bepalende structuren en/of landschappen maar wordt de inheemse landschappelijke beplanting versterkt en uitgebreid. De omzetting van bedrijf naar wonen betreft een kwaliteitsverbetering in het gebied doordat de milieubelastende bedrijfsactiviteiten afnemen en de realisatie van camperstandplaatsen vindt plaats zonder aantasting van de kernkwaliteiten van het landschap en het gebied doordat de aanwezige waardevolle beplanting wordt behouden en wordt versterkt door de aanleg van een extra houtwal met gebiedseigen beplanting. Hierdoor worden de kavelstructuren en linten niet gewijzigd maar versterkt in het kampenlandschap. Er is vanuit het provinciaal beleid geen belemmering voor het initiatief.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsagenda Regio Noord-Veluwe

De gemeente Elburg maakt deel uit van de regio Noord-Veluwe. In de Omgevingsagenda geven de acht gemeenten van de Noord-Veluwe aan waarop zij regionaal willen samenwerken in de periode 2015-2020. In de omgevingsagenda zet de regio in op vier opgaven, namelijk:

1. Versterken toeristisch product;
2. Vitaliseren buitengebied;
3. Verbeteren economische infrastructuur;
4. Stimuleren klimaat neutrale regio.

Per opgave worden deelopgaven genoemd. In het geval van het plangebied is vooral het vitaliseren van het buitengebied van belang. Daarbij zet de regio in op het stimuleren van nieuwe (economische) impulsen en het behouden en versterken van de leefbaarheid in kleine dorpen en gemeenschappen.

De ontwikkeling levert hieraan een bijdrage door de realisatie van nieuwe functies te weten uitbreiding inwoners en bezoekers vanuit recreatie die een goede impuls kunnen leveren aan de ondernemers. Het betreft een doelgroep die over het algemeen een goed bestedingspatroon heeft. Dit geeft voor de in de kern aanwezige voorzieningen een groter aantal bezoekers. De leefbaarheid kan daarmee behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden.

3.3.2 Regionale Woonagenda 2019-2022 Samenwerking Noord-Veluwe (februari 2019)

Binnen de Samenwerking Noord-Veluwe (SNV) werken de deelnemende gemeenten samen op de thema's Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. Op basis van deze samenwerking maken de deelnemende gemeenten en de provincie afspraken ten aanzien van kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van het woningbouwprogramma. Dit maakt onderdeel uit van de Regionale Woonagenda 2019-2022 Samenwerking Noord-Veluwe.

De regio signaleert dat er sinds het einde van de crisis een oplopend tekort is aan woningen. Starters op de woningmarkt zoeken een betaalbare plek om te wonen, mensen met een zorgvraag zijn naarstig op zoek naar een beschutte omgeving en er is vraag naar nieuwe woonvormen. De woningbouw blijft fors achter bij de behoefte.

In regionaal verband en met de provincie is de afspraak gemaakt dat de afzonderlijke woningbehoefte per gemeente bij elkaar wordt opgeteld; dit is de regionale behoefte. Dit wordt beschreven in afzonderlijke woonvisies. De woonbehoefte komt voort uit woningbehoefteonderzoek. De monitoring van de kwantitatieve behoefte gebeurt nu achteraf om zo flexibeler te kunnen inspelen op veranderingen in de woningmarkt.

Specifieke behoefte sociale huur

Uit de verrichte onderzoeken blijkt dat een groot deel van de doelgroep sociale huur is, gezien hun inkomen, aangewezen op de sociale huursector, ondanks eventueel afwijkende wensen. Daarom is een raming gemaakt van de benodigde toekomstige voorraad sociale huurwoningen in Elburg. Daaruit komt een behoefte van 110 extra sociale huurwoningen in Elburg.

Conclusie: Er is behoefte aan uitbreiding van sociale huurwoningen. Dit plan voorziet in 4 appartementen voor de doelgroep sociale huur waardoor het een bedrage levert aan de wensen van de regionale woonagenda. In het kader van de verstedelijkingsstrategie is de ligging van de planlocatie nabij voorzieningen zoals de A28 en het station zeer gunstig.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Elburg 2018

De Omgevingsvisie is vastgesteld op 30 januari 2019. Het document geeft een integrale toekomstvisie voor de hele gemeente tot 2030. De visie van de gemeente is 'samen naar een gezonde, veilige en duurzame balans tussen mens, ruimte en gebruik'. Bij ontwikkelingen en investeringen staan de kernwaarden van de gemeente voorop. De kernwaarden zijn onderverdeeld in vijf thema's:

1. leefbare, vitale kernen met een actieve, gezonde samenleving;
2. aantrekkelijke omgevingskwaliteit en identiteit;
3. vitaal economisch klimaat;
4. duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig;
5. bereikbaar, nabij en toegankelijk.

Vanuit het thema '*Leefbare, vitale kernen met een actieve, gezonde samenleving*' wordt onder meer ingestoken op wonen voor iedereen. Alle leeftijdsgroepen moeten aangenaam kunnen wonen in Elburg. Uitgegaan dient te worden van duurzame, energie neutrale en levensloopbestendige ontwikkelingen, waarbij indien mogelijk direct de zorgcomponent wordt meegenomen. Nieuwbouwprogramma's worden ingezet voor aantrekkelijke woonmilieus voor jong en oud.

Een ander thema is het streven naar een *aantrekkelijke omgevingskwaliteit en identiteit*. De groene parels van de gemeente moeten worden versterkt. Er moet respectvol met de waarden in de gemeente worden omgegaan. Voor de verschillende deelgebieden in de gemeente zijn zogenoemde Idee-kaarten ontwikkeld. Deze kaarten benoemen de ambitie voor het gebied en de uitgangspunten voor behoud en versterking van de omgevingskwaliteit en de identiteit van het gebied.

Op de Idee kaart voor 't Harde is de locatie van de Koeweg aangeduid als verblijfsrecreatie zie onderstaande figuur





uitsnede omgevingsvisie 't Harde (bron: Omgevingsvisie, gemeente Elburg)

Voor 't Harde wordt als ambitie genoemd dat het belangrijk is dat er voldoende woningen gerealiseerd worden voor alle doelgroepen. Ter behoud van het centrum van 't Harde is woningbouw van belang. De woningbouw moet duurzaam zijn met een dorpse uitstraling.

Als uitgangspunten voor kwaliteit worden geformuleerd:

- relatie met het buitengebied versterken;
- dorpshart versterken;
- dorpse karakteristiek behouden;
- versterken recreatieve poort naar Elburg en de Veluwe;
- respect voor Natura2000-gebied Veluwe

In deze visie wordt verder gesteld dat de gemeente zich als gastvrij en ondernemend wil kenmerken. Van oudsher was de agrarische sector sterk, in het buitengebied is deze nog steeds beeldbepalend. Om langdurige leegstand van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing en braakliggende gronden te voorkomen, en de daarbij behorende negatieve gevolgen, heeft de gemeente eigenaren en initiatiefnemers uitgenodigd om met passende, vernieuwende ideeën te komen, zoals herinvulling met kleinschalige bedrijvigheid, zorg, recreatie en zakelijke dienstverlening.

De gemeente wil zich als een gevarieerde en aantrekkelijke recreatiegemeente ontwikkelen. Hierbij wil de gemeente inspelen op de veranderende wensen van de toeristen en recreanten. Het is de ambitie van de gemeente om mensen langer te laten verblijven en de bestedingen te verhogen. De gemeente wil inspelen op de toenemende behoefte aan luxe en hoogwaardig recreëren, kleinschaligheid, wellness, het streven naar eigen identiteitsversterking, gezondheid en bezinning. Vernieuwing en kwaliteitsversterking van vakantieparken is de ambitie, ontwikkeling van nieuwe parken is onder voorwaarden afweegbaar. Daarnaast is uitbreiding van verblijfsrecreatie via een hotel, B&B en niche ontwikkelingen mogelijk.

Ambitie:

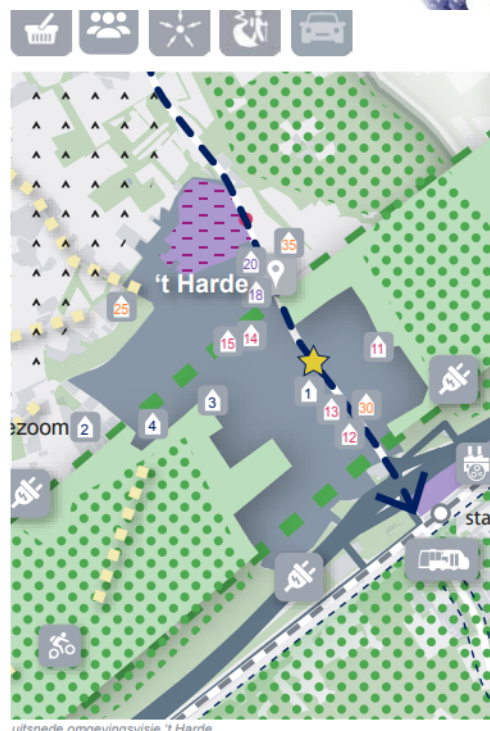
Kenmerkend voor 't Harde is het rustige woonklimaat en de ligging tegen de rand van de Veluwe bossen. Deze rust wordt echter juist ook als een minder positieve factor beschouwd. Er ontbreekt levendigheid. Terwijl juist deze kern het NS station heeft van Elburg en dus kansen heeft om zich te ontwikkelen als de Poort van Elburg. Door de multimodale bereikbaarheid is 't Harde ook geschikt voor de ontwikkeling van economische functies. Een busverbinding richting Elburg / Oostendorp is belangrijk om de levendigheid goed tot ontplooiing te kunnen laten komen. Kansen liggen in de spoorzone A28. Voor bedrijventerreinen De Koekoek en 't Spoor staat met name kwaliteitsverbetering voorop.

De ambitie van de bewoners blijkt duidelijk uit het concept dorpsontwikkelingsplan. Belangrijk aandachtspunt voor de leefbaarheid en het woon- en leefklimaat is de hoge verkeersintensiteit door het dorp. Het realiseren van een rondweg is niet haalbaar, de fysiek mogelijke maatregelen ter verbetering zijn gerealiseerd (zoals stiller asfalt en isolatie). Een goede doorstroming ter hoogte van 't Harde is in het belang van Elburg als geheel, want ook de Vesting is zo bereikbaar.

Voor de vitaliteit is het belangrijk dat er voldoende woningen gerealiseerd worden voor alle doelgroepen. Het centrum als kloppend hart voor 't Harde krijgt steeds verder vorm. Ook ter behoud hiervan is woningbouw belangrijk, welke duurzaam moeten zijn en met een dorpse uitstraling. We houden vinger aan de pols rondom het behoud van een toekomstbestendig gebruik van de zorgvoorzieningen in 't Harde. Zorgfuncties moeten binnen de kern blijven zodat ouderen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Aandachtspunt vormt de klimaatbestendigheid (hittstress) als gevolg van het grote aandeel verharding.

Uitgangspunten kwaliteit:

- relatie met het buitengebied versterken
- dorpshart versterken
- dorpse karakteristiek behouden
- versterken recreatieve poort naar Elburg en de Veluwe
- respect voor Natura2000-gebied Veluwe



Conclusie: Door de realisatie van 4 appartementen in het buitengebied t.b.v huurders met inkomens die in aanmerking komen voor huurtoeslag wordt met dit initiatief een extra impuls gegeven aan het voornemen om nieuwbouwprogramma's in te zetten voor aantrekkelijke woonmilieus voor jong en oud.

Ook het voornemen van een camperstandplaats is in lijn met de omgevingsvisie Elburg 2018 die ondernemers uitnodigt met nieuwe initiatieven te komen voor een groene recreatieve invulling. De locatie Koeweg ligt in het gebied van de Top's waardoor deze ontwikkeling een versterking vormt voor de visie die de gemeente Elburg voor de komende jaren heeft uitgewerkt.

3.4.2 Woonvisie 2020-2025

De gemeenteraad heeft op 28 september 2020 de Woonvisie gemeente Elburg 2020-2025 vastgesteld. De komende tien jaar zijn ongeveer 800 woningen nodig, waarvan een deel uit de herstructurering 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 fundamenteën 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 koopprijzen).

Uit deze woonvisie blijkt dat er behoefte is aan sociale huur, gelijkvloers, met name klein en betaalbaar (onder de eerste aftoppingsgrens). De gemeente heeft oog voor de toename van kleine huishoudens, waaronder met name alleenstaanden. De gemeente houdt daar in het woningbouwprogramma rekening mee waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat 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. Daarnaast wordt waar mogelijk ingezet op transformatie van leegstaand/-komend vastgoed. Met de woonvisie wordt aangesloten op de Motie betaalbaar wonen. Hierin wordt het college verzocht om ernaar te streven dat minimaal 40% van de reguliere nieuwbouwwoningen wordt gerealiseerd in de sociale huursector.

Conclusie: De huren voor de 4 appartementen in het voormalige bedrijfspand zijn bedoeld voor de lagere inkomens die in aanmerking komen voor Huurtoeslag. Hiermee wordt bij het initiatief voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de woonvisie 2020-2025.

3.4.3 Landschapsontwikkelingsplan Elburg 2011 – 2020

Vanwege ontwikkelingen in het buitengebied en de wens deze goed in te passen in het landschap is een landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Het LOP legt verbanden en relaties met de verschillende functies die het buitengebied heeft. Daarbij speelt ook de relatie tussen stad en platteland een belangrijke rol. Het LOP heeft als doelstelling een uitvoeringsgericht document te zijn, gericht op een visie op de gewenste landschappelijke kwaliteit en met name hoe dit uiteindelijk te realiseren is. Aan de hand van een uitvoeringsplan worden concrete projecten en maatregelen benoemd.

Voor het plangebied en de omgeving geeft het LOP de uitgangspunten die ook overgenomen zijn in de Structuurvisie van de gemeente Elburg. Daarbij gaat het om de realisatie van een goede overgang van het landschap naar de kern en de versterking van de bomen- en groenstructuur langs de Stadsweg. Deze Stadsweg is ook aangegeven als gradiëntlijn, waarlangs de gemeente inzet op de ontwikkeling hiervan in combinatie met recreatieve routes. In het LOP wordt op genoemde locatie al rekening gehouden met woningbouw. Het plangebied ligt in het zogenaamde 'kleinschalig kampenlandschap' met landschapselementen als houtwallen en bomenrijen en mozaiekverkaveling. De wens hier is het herstel van de samenhang en balans tussen de verschillende elementen: houtwallen, singels, wegbeplanting, erfbeplanting, open ruimtes en bebouwing. In het lineaire landschap kan gekozen worden voor tweezijdige erfgransbeplanting en voor het kleinschalige landschap wordt ingezet op alzijdige aanplant van de erfgransen.



Hoogstamfruitboomgaarden met een meer onregelmatige aanplant, leilinden aan de zonzijde en enkele solitaire zoals een noot, kastanje of linde maken onderdeel uit van het erf. Eikenboschages zijn meer achter op het erf gelegen of aan de zijkant. Bij uitbreiding van de stallen, schuren of andere gebouwen kunnen ook houtwallen en -singels worden aangeplant. Kenmerkende soorten bestaan uit: Houtwallen en -singels: Hoofdsoort zomereik, aangevuld met ruwe berk en lijsterbes en diverse inheemse struikvormers zoals vuilboom, Gelderse roos, veldesdoorn, hondsroos, meidoorn, sleedoorn, inlandse vogelkers, hazelaar en wilde hult.

Conclusie: Door de sanering van het garagebedrijf en de bestemming te wijzigen in wonen wordt de omgevingskwaliteit van het gebied verbeterd. De camperplaatsen worden landschappelijk ingepast door de aanleg van een extra houtwal met gebiedseigen beplanting waardoor het aanwezige kampenlandschap wordt versterkt. Door de bestemming wonen, de toevoeging van de houtwal en het behouden van het waardevolle groen op het perceel wordt de balans van het kampenlandschap versterkt. De uitbreiding van de bestaande houtwallen en gebiedseigen beplanting geeft de camperplaatsen een kader waardoor het opgenomen wordt in het bestaande landschap.



Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Om de voorgenomen bestemmingsplanherziening mogelijk te maken moet bezien worden wat de consequenties zijn voor de omgeving en het milieu.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

Per 1 januari 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Het is verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan.

In 1992 is het Europese Verdrag van Valletta/Verdrag van Malta gesloten. Bedoeling van het verdrag is om de archeologische waarden in de bodem zoveel mogelijk te beschermen door ze in de bodem te behouden. Het verdrag heeft in Nederland geleid tot de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die in 2007 van kracht is geworden. De wet verplicht gemeenten om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met belangrijke archeologische waarden die zich in de bodem kunnen bevinden. De belangrijkste uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden moeten zo veel mogelijk in de bodem (in situ) worden bewaard;
- archeologie moet tijdig worden meegenomen in de ruimtelijke planvorming;
- de veroorzaker betaalt de kosten van archeologisch onderzoek en noodzakelijke volwaardige opgravingen, voor zover die kosten redelijkerwijs kunnen worden toegerekend aan de verstoorder.

Onderzoek



Uitsnede archeologische verwachtingskaart Elburg

 Waarde - Archeologie 2

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 120 m² waarbij voor de gehele oppervlakte werkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, moet een omgevingsvergunning voor het bouwen worden aangevraagd bij de gemeente. Voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde, groter dan 120 m² en dieper dan 0,3 meter is eveneens een omgevingsvergunning vereist.

De archeologische verwachtingskaart voor het plangebied laat een middelmatige verwachting zien. Hiervoor geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 30cm en groter dan respectievelijk 30 m² en 120 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie: Het aspect archeologie is geen belemmering voor de plannen, omdat er alleen sprake is van een interne verbouwing en er geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd.

4.2 Bodem en Asbest

4.2.1 Bodem

Toetsingskader

De milieuhygiënische bodemkwaliteit mag geen belemmering zijn voor de economische uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Verder behoort de bodemkwaliteit te passen bij het toekomstig gebruik van de bodem. De bodemkwaliteit mag immers geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag door menselijk handelen de bodemkwaliteit niet verslechterd zijn (zorgplicht).

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Onderzoek

Voor het plangebied is in september 2022 een bodemonderzoek verricht. Het betreffende onderzoeksrapport is als bijlage opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse de zandige bovengrond van deellocatie A licht verontreinigd is met PCB. De zandige ondergrond van deellocatie A is licht verontreinigd met cadmium. Op het maaiveld en in de bodemlagen is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Nader onderzoek wordt in het kader van de doelstelling van het onderzoek niet noodzakelijk geacht. Op basis van de verkregen resultaten wordt de bodemkwaliteit op de locatie geschikt geacht voor het voorgenomen gebruik, namelijk herinrichting van de locatie.

Conclusie: Op basis van het hierboven beschreven verkennende onderzoek is de conclusie dat het aspect bodem geen belemmering vormt, voor de realisatie van de plannen. De onderzoeken zijn als bijlage toegevoegd aan dit plan.

4.3. Externe Veiligheid

Kwetsbare objecten worden in het Bevi in artikel 1 als volgt gedefinieerd:

woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen of woonwagens die aangemerkt worden als beperkt kwetsbare objecten. Dit zijn: verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden, kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

Met dit plan wordt de ontwikkeling van 4 appartementen mogelijk gemaakt. De bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere woning en de aanwezige kleine woning blijft ongewijzigd. Ook worden 21 camperplaatsen gerealiseerd waardoor er een verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen mogelijk wordt gemaakt. Er is bij deze planontwikkeling dan ook sprake van toevoeging van kwetsbare objecten.

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 inrichtingen (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 gemeenten 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 transportas 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.

beleidsvisie externe veiligheid Veluwe Noord

In de gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid voor de gemeenten in de regio Veluwe-Noord is beschreven hoe de gemeenten in de regio Noord-Veluwe omgaan met externe veiligheid. Grote delen van het grondgebied van de Noord-Veluwse gemeenten ligt binnen het invloedsgebied van risicobronnen, waardoor bij veel ruimtelijk besluiten een verantwoording van het groepsrisico vereist is.

Ten behoeve van de camperplaatsen worden geen bouwwerken opgericht, waarin mensen langere tijd kunnen verblijven. Daarnaast zijn de bezoekers van de camperplaatsen slechts een beperkte tijd er plaatse. Omdat deze bezoekers met eigen vervoer aanwezig zijn, zijn zij ook zeer zelfredzaam. Tevens zijn voldoende vluchtwegen aanwezig. Gezien de huidige persoonsdichtheid hebben de aanwezige campers ook geen significant effect op het groepsrisico. Vandaar dat het uitvoeren van een groepsrisicoberekening en nadere verantwoording niet noodzakelijk wordt geacht.

4.3.1 Risicovolle inrichtingen

Op ruim 600 m van het plangebied bevindt zich een zwembad met (kleinschalige) chlooropslag. De afstand is groot genoeg om gevaar te voorkomen. Chlooropslag valt onder het Besluit Risico Zware Ongevallen (BRZO). Het risico van een chlooropslag wordt vooral gevormd door het transport.

De opslag zelf heeft een klein risicocontour. De risicoafstand is 50 m wanneer de opslaghoeveelheid onder de drempelwaarde van het BRZO ligt. De chlooropslag bij het zwembad is lager dan de drempelwaarde. Bovendien is de afstand van de planlocatie tot de chlooropslag ruim meer dan 50 m.

4.3.2 Mobiele risicobronnen

Plaatsgebonden risico

Nabij de planlocatie is de mobiele risicobron spoorlijn Zwolle Amersfoort gelegen. Het plangebied ligt buiten het plaatsgebonden risico, het plasbrandaandachtsgebied en de 200 meter zone van de spoorlijn. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

Groepsrisico

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied groepsrisico van de spoorlijn Zwolle – Amersfoort, op een afstand van ongeveer 1900 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.

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.

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 mogelijkheden 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 een 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.

Advies VNOG

Op 7 maart 2023 heeft de VNOG het advies externe veiligheid Koeweg 1a en 1b 't Harde opgesteld. Dit advies is als bijlage toegevoegd. Het plangebied is niet gelegen in de directe omgeving van overige Bevi-bedrijven en van transportassen en buisleidingen van gevaarlijke stoffen. Externe veiligheidsrisico's staan de uitvoerbaarheid van onderhavig plan niet in de weg.

Bluswatervoorziening

De bluswatervoorziening is voldoende. Op ongeveer 100 meter van het plangebied is een brandkraan met voldoende capaciteit aanwezig.

Zelfredzaamheid

Het bereik van het Waarschuwing- en Alarmeringssysteem (WAS-palen) haalt volgens de kaart niet het plangebied (roze cirkel). Personen kunnen wel bereikt worden via een alternatief waarschuwingssysteem (NL-alert). Burgers moeten echter zelf het initiatief nemen om hun mobiele telefoon hiervoor geschikt te maken (zie: <http://www.crisis.nl/nl/alert>).

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.

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect externe veiligheid, nader onderzoek op het gebied van externe veiligheid is daarom ook niet nodig.

4.3.3. Route gevaarlijke stoffen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet ook rekening worden gehouden met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Bij de planlocatie is de A28 en de Eperweg van belang. Deze wegen worden gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

- De A28 valt onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit betekent dat bij een toename van de bevolking binnen de risicocontour van 200 m langs de weg het groepsrisico verantwoord moet worden. Het onderhavige plangebied ligt ruim buiten die risicocontour. Er is geen noodzaak voor onderzoek.
- De Eperweg is niet opgenomen in het Bevt en er is daarom geen risicocontour bekend. Hierover vindt wel in geringe mate vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het onderhavige plangebied ligt ruim buiten die risicocontour. Er is geen noodzaak voor onderzoek.

Conclusie: Het vervoer van gevaarlijke stoffen en het daardoor veroorzaakte plaatsgebonden risico leveren daarom voor het bestemmingsplan geen beperkingen op.

4.3.4. Hoofdgastransportleidingen

Ten zuiden van het plangebied, langs de Bovenweg en de Stadsweg loopt een aardgastransportleiding die opgenomen is in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Deze buisleiding ligt op een afstand van minimaal 250 m van het plangebied. De druk in de buis is maximaal 40 bar, de diameter is 12 inch. Het invloedsgebied bedraagt 140 m. Het plangebied bevindt zich hier ruim buiten.

Conclusie: op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk kader

Bij de ontwikkeling van gebieden wordt met behulp van de systematiek uit de VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (uitgave 2009) bepaald binnen welke straal bedrijven invloed hebben op de omgeving en met welke milieuaspecten (zoals geluid, gevaar, e.d.) rekening gehouden dient te worden. In de VNG uitgave zijn voor de diverse SBI-codes deze zogenoemde milieuzones bepaald ten opzichte van gevoelige functies zoals woningen.

Aan de ene kant wordt hiermee bepaald of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij omliggende gevoelige objecten. Aan de andere kant wordt bekeken of eventuele nieuwe gevoelige objecten de omliggende bedrijven niet beperken.

Naast de geadviseerde milieuzonering op basis van de VNG uitgave kunnen er ook afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden.

Uitgangspunten

De VNG uitgave gaat uit van twee omgevingstypen: een rustige woonwijk / buitengebied of een gemengd gebied. In een gemengd gebied is sprake van matige tot sterke functiemenging, waar bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies aanwezig zijn. Voor een gemengd gebied zijn de milieuzones kleiner dan voor een rustige woonwijk of buitengebied. In dit advies is voor het zoekgebied uitgegaan van rustig buitengebied.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling aan de Koeweg1a en 1b betreft een milieugevoelige (geluidgevoelige) functie namelijk wonen. Op 12 oktober 2022 is door Ordigi een rapport uitgebracht.

Uit de boordeling van dit onderzoek blijkt dat:

- voor alle bedrijven in de omgeving van het plangebied ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden uit de handreiking Bedrijven en milieuzonering.



Met betrekking tot Geurhinder een veehouderijen kan het volgende worden opgemerkt:

- Het plangebied ligt buiten de afstandscontour van 50 meter rondom de bouwvlakken van veehouderijen.
- De hoogste berekende voorgrondbelasting binnen het plangebied bedraagt 2,2 ouE/m³, waarmee de geurnorm van 14,0 ouE/m³ voor geurgevoelige objecten in het buitengebied ruimschoots wordt voldaan.
- Ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd;
- Omliggende bedrijven worden niet (onevenredig) in hun belangen geschaad.

Een kampeerterrein of vakantiepark wordt in de VNG uitgave aangemerkt al een categorie 3.1 inrichting (SBIcode 553). Hierdoor is sprake van een maximale hindercontour van 50 meter.

Voor de camperplaatsen geldt, dat de dichtstbijzijnde, buiten het plangebied bevindende, milieugevoelige objecten (in dit geval woningen) zich op een grotere afstand bevinden buiten het plangebied.

Binnen het plangebied worden 4 appartementen gerealiseerd en zijn 2 woningen aanwezig. Het plangebied is alleen gelegen binnen de invloedssfeer van verkeerswegen. Onderhavig plan voorziet in nieuwe geluidgevoelige functies namelijk 4 appartementen. Deze woningen vallen binnen de invloedssfeer van de Koeweg. Door de realisatie van 21 camperplaatsen in het plangebied met geluidgevoelige objecten moet de geluidbelasting op deze woningen onderzocht worden. Derhalve is door EnviroSpace Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. In dit onderzoek is een worst case berekening voor 25 camperplaatsen uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.



Uit de resultaten blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, ten tijde van de representatieve bedrijfssituatie, ten hoogste 44 dB(A) etmaalwaarde bedraagt ter hoogte van de nieuwe woning 01. Dit voldoet aan de normen van de publicatie bedrijven en milieuzonering en de normen van het Activiteitenbesluit.

Uit de resultaten blijkt verder dat het maximale geluidniveau, ten tijde van de representatieve bedrijfssituatie ten hoogste 69 dB(A) etmaalwaarde bedraagt, ter hoogte van de nieuwe woning 01. Met een geluidbelasting van ten hoogste 69 dB(A) etmaalwaarde kan een standaard gevelwering van 20 dB(A) in ruime mate worden voldaan aan de normering van 55 dB(A) etmaalwaarde voor het binnenniveau in de woningen. Daar komt bij dat de woningen een luwe achterzijde hebben. Het is daarmee voldoen om te veronderstellen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uit de resultaten blijkt ook dat de indirecte hinder ten hoogste 50 dB(A) bedraagt ter hoogte van de Kleine woning. Dit voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Conclusie: Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect milieuhinder en (agrarische) bedrijven staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg. Geluidhinder door wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor onderhavig plan. Het onderdeel industrielawaai behoeft instemming met dit plan niet in de weg te staan.

4.5 Geluidhinder

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 objecten) in het plangebied worden 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.

De appartementen zijn gelegen binnen de invloedssfeer van de Koeweg. Dit is een lokale weg, zonder doorgaande functie en met één rijbaan. Hiervoor geldt een geluidzone van 250 meter. De appartementen vallen binnen deze geluidzone.

Op 9 september 2021 is door AWG Geluidsadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd m.b.t. een bestemmingsplanwijziging aan de Koeweg 14B 't Harde. Uit dit onderzoek volgt dat de maximale $L_{den} = 43\text{dB}$ is op de woning. Met deze waarde wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van $L_{den} = 48\text{dB}$. Gezien de afstand van de appartementen (30 meter) en het geluidsniveau van $L_{den} = 43\text{dB}$ op de woning Koeweg 14b is de verwachting dat het aspect verkeersgeluid geen belemmering is voor het plan.

Wegverkeerlawaaï

Het plan is gelegen aan de Koeweg. De bedrijfswoning wordt woning. Hiermee verandert de functie (wonen) niet. Verder worden er 4 appartementen in de voormalige bedrijfshal gerealiseerd. Dit zijn nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, die getoetst moeten worden aan de Wgh. De appartementen liggen tenminste 30 meter van de Koeweg vandaan. De Koeweg lijkt een matig bereden lokale weg waarover vooral bestemmingsverkeer rijdt. Volgens het geluidbeleid bij ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente Elburg zal volgens tabel B.2.1, bij minder dan 2000 motorvoertuigen per etmaal voldaan worden aan de voorkeurswaarde van 48 dB en geen akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn.

De beoogde ontwikkeling m.b.t. camperplaatsen binnen het projectgebied leidt niet tot de oprichting van nieuwe geluidsgevoelige objecten of van een zogenaamde 'grote lawaaimaker'. Toetsing aan de normen uit de Wet geluidhinder is daardoor niet aan de orde.

Wel leidt de beoogde ontwikkeling tot de oprichting van een activiteit waaraan op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' een hindercontour gekoppeld kan worden. Met deze ontwikkeling is het woon- en leefklimaat ter plaatse van de dichtstbijzijnde woningen niet in het geding. Gesteld wordt, dat het aspect 'geluid' de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

Railverkeerslawaaï

Het plangebied ligt niet binnen de zone van railwegen, waardoor akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Industrielawaaï

Het plangebied ligt niet binnen een zone van een gezoneerd industrieterrein volgens de Wet geluidhinder. Voor de overige inrichtingen rondom het plangebied is de geluidsuitstraling geregeld middels de Wet milieubeheer. Dit levert geen belemmering op bij de verblijfsgebieden binnen het plangebied.

Luchtvaartlawaaï

't Harde ligt niet binnen een zone van een vliegveld.

Onderzoek: Gezien de grote afstand tussen het zoekgebied en de geluidsbronnen is de verwachting dat de leefomgevingskwaliteit wat betreft geluid voldoende is en sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierdoor is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie: Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect geluid, nader onderzoek op het gebied van geluid is daarom ook niet nodig

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 gebiedsgerichte 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.

Voor deze kleinere plannen, zoals onderhavig plan, heeft het voormalige ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een rekentool ontwikkeld; de NIBM tool. Hiermee kan het bevoegd gezag op een eenvoudige en snelle manier bepalen of er sprake is van een NIBM bijdrage. Het grote voordeel van de NIBM rekentool is dat een beperkt aantal invoergegevens nodig zijn om vast te stellen of een plan NIBM bijdraagt. De rekentool hanteert de 'worst-case' situatie. De rekenmethode is in overeenstemming met de eisen die de huidige wet- en regelgeving stelt aan luchtkwaliteit onderzoeken voor verkeer langs binnenstedelijke wegen, zoals vastgelegd in de regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (inclusief alle wijzigingen). Het beoogde plan voldoet aan de rekenregels die gelden voor Standaardrekenmethode 1 (SRM1) uit de regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. Verder voldoet het plan aan alle randvoorwaarden en uitgangspunten die gelden voor de NIBM rekentool. De grenswaarde voor NIBM ligt op $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en hiermee blijft de impact op de luchtkwaliteit ruimschoots binnen gestelde grenzen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	90
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,16
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Het bestemmingsplan maakt 4 nieuwe appartementen binnen een bestaande bedrijfshal mogelijk. Conform voorschrift 3B.2 van bijlage 3b van de regeling zal deze ontwikkeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) aan de luchtkwaliteit wanneer het plan niet voorziet in de bouw van meer dan 1500 woningen. Dat is hier niet het geval.

Met deze onderbouwing wordt het mede mogelijk gemaakt om in 21 camperplaatsen te realiseren en als zodanig te kunnen gebruiken, alsook het realiseren van enkele voorzieningen. De verkeersaantrekkende werking van deze camperplaatsen is veel lager dan de verkeersaantrekkende werking van een woningbouwproject van 1.500 woningen. De beoogde ontwikkeling kan dan ook als niet in betekenende mate worden beschouwd. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit.

Conclusie: Op grond van vorenstaande kan het plan doorgang vinden op grond van artikel 5,16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer. Nader onderzoek kan derhalve achterwege blijven en er bestaan vanuit luchtkwaliteit geen belemmeringen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit in voldoende mate is onderzocht en geen beperkingen oplevert voor de realisering van het onderhavige plan.

4.7 Verkeer en parkeren

Verkeer

Op basis van de CROW publicatie-317 is voor het voornemen de verkeersgeneratie bepaald. In het plangebied zijn in de nieuwe situatie 6 woningen aanwezig waarvan 2 bestaand en 4 nieuw toegevoegd in een bestaand gebouw. Uitgaande van een verkeersgeneratie van maximaal 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning resulteert dit in een verkeersgeneratie van 48 mvt/etmaal.

Met kencijfers van het CROW is doorgaans een inschatting te maken van de verkeersgeneratie van nieuwe functies. Een camperplaats maakt geen onderdeel uit van de opgenomen functies in het CROW. Wel is een camping (kampeeterrein) en een bungalowpark (huisjescomplex) opgenomen. Voor een camping gaat het om 0,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etmaal) en voor een bungalowpark 2,7 mvt/etmaal. Verwacht wordt dat een camperplaats tussen deze kencijfers in zit, omdat het jaarrond meer zal worden gebruikt dan een camping, maar minder dan een bungalowpark. Worst-case is uitgegaan van het kencijfer van een bungalowpark. Dit betekent een extra verkeersgeneratie van 57 mvt/etmaal. Een toename van 57 mvt/etmaal leidt verdeeld over de dag niet direct tot problemen. De Koeweg is een goed toegankelijke erftoegangsweg in een rustig buitengebied. De aanwezigheid van de camperplaats leidt daarom tot een dusdanig beperkt aantal verkeersbewegingen, wat niet zal leiden tot een onevenredig aantal conflictpunten wat de verkeersveiligheid in gedrang kan brengen. Dit is voor de verkeersintensiteit van de omliggende wegen geen enkel probleem.

Parkeren

Ten behoeve van de 4 nieuwe appartementen geldt volgens de Parkeernota 2014 een norm van 1,6 parkeerplaatsen en voor 2 bestaande woningen 2,5 parkeerplaatsen. Dit zijn afgerond 12 parkeerplaatsen t.b.v. wonen. Op het erf worden 12 parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van wonen en 5 extra parkeerplaatsen. In totaal zijn er dus 17 parkeerplaatsen aanwezig, waardoor ruimschoots aan de parkeernorm wordt voldaan.

Parkeerbehoefte

De camperplaatsen bieden extra capaciteit voor het opvangen van recreanten met campers in de gemeente Elburg. Als onderdeel van het aspect parkeren verbetert de parkeersituatie daarmee voor camperaars.

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

4.8 Watertoets

Waterbeheer en watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Zij zijn verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

De watertoets is tijdens de planvorming uitgevoerd en de resultaten zijn als bijlage toegevoegd. Hieruit is gekomen dat de algemene procedure gevolgd kan worden.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief).

Blauwe Omgevingsvisie 2050

Met de Blauwe Omgevingsvisie 2050 zet het waterschap koers naar een duurzame samenleving waarbij water wordt gezien als een ordenend principe. In de Omgevingsvisie worden 3 gebieden (stroomgebieden) onderscheiden namelijk; Noord-Veluwe, IJsselvallei en oostflank van de Veluwe en de Gelderse Vallei en Eemland.

Het nieuwe water denken via de integrale en duurzame benadering (brongericht, gebiedsgericht en co-actorgericht) heeft geleid tot drie generieke waterprincipes, die als leidende principes zijn toegepast in de BOVI2050.

De 3 leidende principes zijn:

1. water als ordenend principe in de ruimtelijke ontwikkeling,
2. maximaal schoonhouden en vasthouden van water,
3. partnerschap als watermerk.

Het bebouwde gebied krijgt in de toekomst te maken met meer regen in kortere tijd, langere perioden van droogte en het daarmee samengaannde hitte-eilandeffect; het aantal warme nachten neemt met een factor drie toe. Voor een mooiere en gezondere leefomgeving, moeten we de duurzaamheids- en transitieopgaven met elkaar verbinden en zoveel mogelijk multifunctioneel ontwikkelen. Het veelzijdig toepassen van water en groen in stedelijk gebied draagt niet alleen bij aan de ruimtelijke kwaliteit, maar is ook onderdeel van de oplossing voor de grote opgaven.

Vasthouden van water

Het realiseren van meer groen biedt vele kansen voor de leefbaarheid in de stedelijke omgeving. Dit vermindert de invloed van de stedelijke verdichting. Door groen toe te voegen op daken, tegen gevels en tussen de gebouwen op straten en pleinen zorgen we voor natuurlijke koeling waarmee het hitte-eilandeffect wordt tegengegaan. Meer groen draagt ook bij aan de biodiversiteit in steden en dorpen. Daarnaast kunnen groene ruimtes zoals wadi's (aangelegde plekken waar regenwater wordt opgevangen en in de grond infiltreert) en groene daken worden benut om regenwater vast te houden of te bergen. Door het water in de stad te houden en 'op te sparen' kan dit wordt benut in droge tijden. Andere mogelijkheden zijn waterdoorlatende verharding en waterpleinen. Om tijdens piekbuien water te kunnen afvoeren, kan zelfs de weg tijdelijk als beek worden benut.

Huidige en toekomstige situatie

Het plangebied maakt deel uit van het landelijk gebied aan de noordwestzijde van het dorp 't Harde en bestaat uit wonen, verharding en weilanden die omzoomd worden door boomsingels en houtwallen. In de toekomstige situatie zal er geen verdere verstening plaatsvinden, Alleen het gebruik van het weiland t.b.v. 21 camperplaatsen en het gebruik van het garagebedrijf voor 4 appartementen wordt gewijzigd. T.b.v. de realisatie van 4 appartementen vindt er een interne verbouwing van een bestaand gebouw plaats.

Bodem en grondwater

Het plangebied ligt in een grondwaterfluctuatietone zoals deze door de provincie Gelderland is bepaald. Dit is een zone langs de flanken van het Veluwemassief, waar de grondwaterstanden naar verwachting op termijn zullen stijgen. Afhankelijk van de verwachte stijging kan het raadzaam zijn daar nu rekening mee te houden, om toekomstig grondwateroverlast te voorkomen.

Het waterschap hanteert het uitgangspunt dat ontwikkelingen grondwaterneutraal worden uitgevoerd. Zij adviseert om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen, zodat grondwateroverlast in de toekomst voorkomen kan worden. Het uitgangspunt bij grondwaterneutraal is dat er in principe geen permanente drainage en afvoer van grondwater uit het gebied mag plaatsvinden.

Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.



Grondwaterfluctuatietone (bron: provincie

Gelderland)

Voor wat betreft waterkwaliteit hanteert het waterschap 'vasthouden-bergen-afvoeren'. Dat betekent dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater.

Daarbij mag maximaal 3l/s/ha afgevoerd worden naar het watersysteem, wat over 24 uur gelijk staat aan 26 mm neerslag.

Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) worden voorkomen.

Vanuit het plangebied mag vanwege de plannen dus geen extra water gaan afvoeren naar het plangebied. Als vuistregel geldt dat bij een T=100-neerslaggebeurtenis (87 mm, waarvan 1 mm verdamping) de maximale afvoernorm van 3 l/s/ha (ofwel 26 mm) niet mag worden overschreden. Dit betekent dat de overige 60 mm neerslag (= 87 mm - 1 mm - 26 mm) in het plangebied dient te worden vastgehouden. Een en ander komt er op neer dat er in het plangebied voor elke m² verhard oppervlak 0,06 m water geborgen dan wel geïnfiltreerd (vastgehouden) dient te worden.

Het plangebied ligt in het landelijk gebied en is omgeven door veel onverhard groene gronden (akkers, weilanden, boomsingels). Grote hoeveelheden hemelwater kunnen daarom op een gemakkelijke wijze infiltreren in de bodem, zonder overlast te veroorzaken. Uitgaande van het initiatief neemt het verhard oppervlak (bestrating en bebouwing) niet toe.

Waterkwaliteit

Voor de waterkwaliteit wordt 'schoonhouden-scheiden-zuiveren' gehanteerd. Om de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater niet nadelig te beïnvloeden, wordt daarom geadviseerd geen milieuonvriendelijke, uitlogende bouwmaterialen toe te passen of toe te staan.

Bij de in pandige verbouwing zoveel mogelijk duurzaam gebouwd. Het bestaande pand is opgebouwd uit voornamelijk duurzame materialen. Het afstromend hemelwater behoudt daarmee een voldoende kwaliteit om verontreiniging van grond- en oppervlaktewater te voorkomen.

4.8.2 Onderzoek

De watertoets is op 17-09-2022 uitgevoerd via www.dewatertoets.nl. Op basis daarvan heeft het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

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 toegevoegd aan dit plan.

4.9 Ecologie

Wettelijk kader

De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt per 1 januari 2017 de Boswet, de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.



Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura2000-gebied kunnen aantasten.

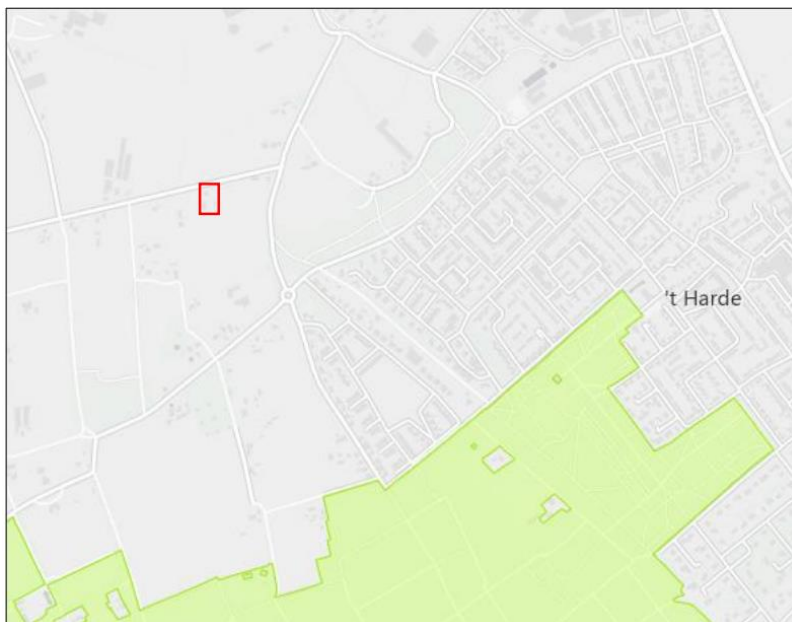
Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet Natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); deze gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied (zie figuur), waardoor bij voorbaat kan worden uitgesloten dat sprake is van een direct negatief effect op beschermde natuurgebieden. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling daarnaast kleinschalig is en op enige afstand (circa 0,8 kilometer) van Natura 2000-gebied 'Veluwe' plaatsvindt worden daarnaast geen negatieve effecten als gevolg van externe werking (middels visuele verstoring en verstoring door productie van geluid, trilling en licht) verwacht.



Onderzoek

op 6 september 2022 is door ATKB een quickscan wet natuurbescherming uitgevoerd. Het rapport wordt als bijlage toegevoegd en is aangepast op 18 september 2023. Ten aanzien van het onderhavige plangebied het volgende geconstateerd:

- Het plangebied is potentieel leefgebied van kleine marterachtigen (wezel, boommarter, steenmarter, eekhoorn en hazelworm). Uit het aanvullende onderzoek naar deze soorten blijkt dat wezel, bunzing, eekhoorn en hazelworm geen gebruik maken van het plangebied.
Vervolgstappen voor deze soorten zijn niet aan de orde.
- De bebouwing in het plangebied is geschikt als zomerverblijfplaats voor gewone dwergvleermuis, laatvlieger, kleine dwergvleermuis, baardvleermuis en ruige dwergvleermuis. De werkzaamheden leiden niet tot vernietiging van verblijfplaatsen van vleermuizen. Door de aanwezigheid van bomen en groenstructuren is het plangebied geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. In de halfopen en bosrijke omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van groenstructuren. Negatieve effecten op beschermd essentieel foerageergebied zijn uitgesloten. Hiermee is overtreding van de Wnb uitgesloten
- Binnen het plangebied is zeer geschikt broedbiotoop aanwezig is voor algemene broedvogels. Soorten zoals winterkoning, roodborst en merel kunnen door de aanwezigheid omvangrijke groenstructuren zoals, bomen, puin- en takkenhopen geschikte nestplaatsen vinden. Daarnaast bieden de openingen in de schuur mogelijk geschikte nestplaatsen voor bijvoorbeeld witte kwikstaart en kauw. Zonder voldoende voorzorg kunnen nesten van algemene broedvogels soorten verstoord en/of vernield. De verstoring die als gevolg van de werkzaamheden kan optreden, is niet van wezenlijke invloed op de staat van instandhouding. Dit aangezien de te verwachten soorten algemeen in Nederland voorkomen en de verstoring slechts van tijdelijke

aard is. Verstoring van nesten veroorzaakt derhalve geen overtreding van de Wnb. Door vernieling van nesten wordt de Wnb echter wel overtreden.

Advies en vervolgstappen

Op basis van de uitgevoerde quickscan is het volgende geconstateerd:

- De Huismus, gierzwaluw, categorie 5 en algemene broedvogels, diverse gebouw bewonende vleermuizen, steenmarter, boommarter, wezel, eekhoorn en hazelworm maken als Wnk-beschermde soorten mogelijk gebruik van de planlocatie
- De voorgenomen werkzaamheden kunnen als effect hebben dat het nesten van broedvogels, vleermuizen, steenmarter, boommarter, wezel en eekhoorn verstoort wordt.
- Zolang de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden en de buitenschil van de bebouwing ongemoeid blijft is er geen aanvullend ecologisch onderzoek naar 1 of meerdere soorten noodzakelijk.
- De volgende voorzorgsmaatregelen moeten worden uitgevoerd om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen.
- Het is niet nodig om een ontheffing van de Wnb aan te vragen voor de voorgenomen werkzaamheden zolang de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden en de buitenschil van de bebouwing ongemoeid blijft.

Tabel 2 Overzicht benodigde voorzorgsmaatregelen.

(Mogelijk) aanwezig soort(groep)en	Benodigde voorzorgsmaatregelen t.a.v. soorten met aanvullend beschermingsregime (art. 3.1, 3.5 en 3.10)
Categorie 1 t/m 4 broedvogels	- Werkzaamheden uitvoeren buiten het broedseizoen van huismus en gierzwaluw (15 maart – 31 augustus) - Dakraam plaatsen buiten het broedseizoen van huismus (1 maart – 31 augustus) en buiten dagen waarin de dagtemperatuur onder 0 graden is.
Categorie 5 en algemene broedvogels	- Werken buiten het globale broedseizoen (15 maart – 31 augustus)
Vleermuizen	- Werk zoveel mogelijk overdag; - Werk in de vleermuis actieve periode (april t/m oktober) zonder extra kunstmatige verlichting.
Steenmarter, boommarter, wezel en eekhoorn	- De werkzaamheden dienen van één kant af te worden uitgevoerd om aanwezige grondgebonden zoogdieren de kans te geven om te ontsnappen.
Aanvullende voorzorgsmaatregelen (t.a.v. zorgplicht en pioniersoorten)	
1. De werkzaamheden dienen van één kant af te worden uitgevoerd om aanwezige soorten de kans te geven om te ontsnappen. 2. Ecoloog raadplegen indien onverhoopt beschermde soorten worden aangetroffen tijdens de werkzaamheden.	

Conclusie: Geconcludeerd wordt dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen woningontwikkeling. De gronden waar de beoogde camperplaatsen zijn voorzien, blijven ongewijzigd.

De in de omgeving aanwezige groenstructuren blijven behouden en versterkt, waardoor geen negatieve effecten optreden. De Wet natuurbescherming staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.10 Stikstof

Algemeen

Stikstofdepositie

Het nabijgelegen Natura 2000 gebied Veluwe is gevoelig voor stikstofdepositie. In het kader van het bestemmingsplan is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd door ATKB op 22 februari 2023.

Op basis van deze berekening kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Op basis van de AERIUS-berekeningen wordt geconcludeerd dat zowel in de aanleg- als gebruiksfase in geen enkel Natura 2000-gebied sprake is van meer dan 0,00 mol N/ha/jr stikstofdepositie als gevolg van het planvoornemen. Zodoende is geen sprake van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie in de gebruiksfase en/of aanlegfase. Een vergunningsplicht is daarom niet van toepassing.
- De ingevoerde werktuigen in AERIUS zijn kaderstellend voor de mobiele werktuigen die op de projectlocatie worden ingezet. Daarbij geldt dat de aannemer (in afwijking op de ingevoerde werktuigen) wel gebruik mag maken van gelijksoortige werktuigen met een recenter bouwjaar. Voor overige wijzigingen in de inzet van mobiele werktuigen geldt dat de aannemer de gewenste wijziging laat toetsen. In AERIUS. Indien andere aspecten van het plan worden gewijzigd, zoals de toevoeging van gasinstallaties in de gebruiksfase, dien de gewenste wijziging eveneens getoetst te worden in AERIUS.

Conclusie: Stikstof is geen belemmering voor de realisatie van het plan

4.11 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Er zijn drie onafhankelijke sporen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Uit toetsing aan de hand van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planMER-plichtig, besluit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor (bestemmings)plannen dient te worden getoetst aan de activiteiten en drempelwaarden van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r. In het geval de activiteit genoemd wordt in onderdeel D, maar deze onder de drempelwaarde valt, dan is een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' nodig. Bij de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). Zijn belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten, dan is niet alsnog een (plan)m.e.r. (-beoordeling) op grond van het Besluit m.e.r. noodzakelijk.
2. In het geval van een (bestemmings)plan: indien een 'passende beoordeling' op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is vanwege de in het plan opgenomen activiteiten. Een passende beoordeling is verplicht indien significante negatieve effecten op Natura 2000 gebieden niet zijn uit te sluiten;
3. Wanneer Provinciale Staten in haar provinciale milieuverordening activiteiten hebben aangewezen, aanvullend op de activiteiten in het Besluit m.e.r., die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

Plangebied

Om te bepalen of een activiteit mogelijk wordt gemaakt die in het Besluit m.e.r. wordt genoemd, is het van belang om te weten of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Uit jurisprudentie is gebleken dat bij functiewijziging waarbij sprake is van geen of nauwelijks toename van bebouwd oppervlak, dat er dan geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Bij voorliggend plan is sprake van een functiewijziging en toevoeging van vier woningen in een bestaand gebouw in het plangebied en het mogelijk maken van een camperplaats voor 21 campers. Hierdoor is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor voorliggend plan geldt geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.



Conclusie: De milieueffecten zijn onderzocht in deze paragraaf 4.1. Daaruit volgt geen aanleiding om tot een vormvrije m.e.r.--beoordeling over te gaan. Het Besluit milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.



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:

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en aan huis verbonden beroepen. Hier mogen de woningen en de bijgebouwen worden gebouwd.

Wonen – Kleine woning

De voor 'Wonen – Kleine woning' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en aan huis verbonden beroepen. Hier mogen de woningen en de bijgebouwen worden gebouwd.

Agrarisch met waarden

Deze gronden zijn bestemd voor o.a. agrarische cultuurgrond, agrarisch hobbymatig grondgebruik, de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden en voor opstelplaatsen t.b.v. 21 campers ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - camperplaats'



Groen

Deze gronden zijn bestemd voor o.a. de ontwikkeling en de instandhouding van landschappelijke beplanting. Het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke waarden en natuurwaarden

Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde

De locatie ligt in een gebied met een hoge verwachtingswaarde. Er worden alleen in pandige werkzaamheden uitgevoerd en geen grondwerkzaamheden.

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 onderzoek aspecten 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.

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 Participatie

.Initiatiefnemer heeft de burens op de hoogte gesteld van de plannen. Uit het participatieverslag (zie bijlage) blijkt dat er een informatie avond heeft plaatsgevonden waarbij alle direct omwonenden zijn uitgenodigd. Tijdens deze informatie avond zijn de plannen toegelicht en de reactie van de omwonenden waren positief.

7.3 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Provincie Gelderland

Er is geen reactie ontvangen van de provincie Gelderland

Waterschap Vallei en Veluwe

De watertoets heeft plaatsgevonden op de website www.dewatertoets.nl. Verwezen wordt naar de watertoets procedure. In september 2022 is de Watertoets ingevuld. Op basis van de watertoets wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven. De watertoets en het advies is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.



7.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid om zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar te maken (artikel 3.8 Wro). Gedurende deze periode zijn wel/geen zienswijzen ingediend.



- **Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS**
 - Artikel 1 Begrippen
 - Artikel 2 Wijze van meten
 -
- **Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS**
 - Artikel 3 Agrarisch met waarden
 - Artikel 4 Groen – Landschappelijke beplanting
 - Artikel 5 Wonen
 - Artikel 6 Kleine woning
 - Artikel 7 Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde
 -
- **Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS**
 - Artikel 8 Anti-dubbelregel
 - Artikel 9 Algemene gebruiksregels
 - Artikel 10 Algemene afwijkingsregels
 - Artikel 12 Overige regels
 -
- **Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**
 - Artikel 13 Overgangsrecht
 - Artikel 14 Slotregel



Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan “Koeweg 1a en 1b ‘t Harde” met identificatienummer NL.IMRO.0230.BPKOEWEG1AEN1B-VST1 van de gemeente Elburg;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 bestemmingsplan Buitengebied Elburg 2012:

het bestemmingsplan ‘Buitengebied Elburg 2012’, zoals vastgesteld op 24 juni 2013 door de gemeenteraad van Elburg met identificatienummer NL.IMRO.0230.BPBUITENGEB2012-VST1;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 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;

1.7 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;

1.8 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;



1.9 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;

1.10 archeologische verwachting

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

1.11 archeologische waarde

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

1.12 bebouwing

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

1.13 bebouwingspercentage

een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van een vlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd;

1.14 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.15 bedrijfswoning

een complex van ruimten in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, dan wel twee huishoudens in geval dat inwoning is toegestaan, welk huishouden(s) gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.16 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;

1.17 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.



1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 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;

1.20 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

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

1.24 camper

een gemotoriseerd voertuig waarin voorzieningen voor dag- en nachtverblijf zijn getroffen en dat als zodanig over de openbare weg mag rijden;

1.25 camperlocatie

een aangewezen terrein met camperplaatsen met eventueel daarbij behorende faciliteiten zoals oplaadpunten voor stroom, watertappunten en vuilwaterstortvoorzieningen;

1.26 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;

1.27 dagrecreatie

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting uitdrukkelijk is uitgesloten;



1.28 detailhandel

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

1.29 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;

1.30 ecologische waarden

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

1.31 e-commerce

een vorm van bedrijfsvoering waarbij het bedrijf uitsluitend goederen aan particulieren verhandelt door middel van contact met die particulieren, dat uitsluitend verloopt via e-mail, fax, internet, post of telefoon, waardoor geen handelswaren op het bedrijf worden aangeprezen en geen klanten op het bedrijf worden ontvangen en waarbij het bedrijfspand geen uitstraling heeft van een winkelpand, geen toonbank heeft en de goederen niet uitstalt ten verkoop en daarmee een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de bedrijfsfunctie, zijnde een magazijn en/of opslag van goederen;

1.32 extensieve dagrecreatie

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

1.33 gebouw:

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

1.34 gebruiken:

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

1.35 Gelders Natuurnetwerk

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

1.36 geluidszoneringsplichtige inrichting

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



1.37 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;

1.38 hogere grenswaarde

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

1.39 hoofdgebouw:

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

1.40 invloedsgebied

het gebied rondom een agrarisch bedrijf waarvoor geldt dat de wijziging van ammoniakemissie significante gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied;

1.41 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;

1.42 kampeermiddel

- a. een caravan (niet zijnde een stacaravan), vouwwagen, camper, (safari-)tent of tenthuisje;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, dat voor recreatief nachtverblijf gebruikt word.

1.43 kernkwaliteiten

De belangrijkste kwaliteiten van een gebied gelegen binnen het Gelders Natuurnetwerk dan wel de Groene Ontwikkelingszone of het Nationaal Landschap op het gebied van natuur en landschap, bestaande uit bestaande natuurwaarden, nog te ontwikkelen potentiële natuurwaarden en de omgevingscondities;



1.44 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;

1.45 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;

1.46 natuurwaarden

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

1.47 omgevingsvergunning

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

1.48 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;

1.49 ondergronds

onder peil;

1.50 opstelplaats voor campers

een speciaal voor campers ingerichte plaats voor het parkeren van een camper om ter plaatse te overnachten en te recreëren;

1.51 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, meteen dak;

1.52 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;

**1.53 prostitutie**

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

1.54 recreatiewoning

een gebouw dat dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.55 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 erotisch/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;

1.56 uitvoeren:

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

1.57 voorgevel:

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

1.58 woning:

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van 1 afzonderlijk huishouden, dan wel 2 huishoudens in geval dat inwoning is toegestaan;

1.59 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat met een of meer gemeenschappelijke toegangen en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.60 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de afstand tot de perceelsgrens

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

de goothoogte van een bouwwerk

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

de inhoud van een bouwwerk

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

de bouwhoogte van een bouwwerk

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

de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.2

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

2.3

Bij de berekening van de inhoud van een bouwwerk worden ondergrondse bouwwerken niet meegerekend, tenzij het bouwwerk een recreatiewoning betreft.

2.4

Daar waar twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, gelden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak, met dien verstande dat de relatie bij de bestemming Wonen-VAB geldt tussen bouwvlak en aanduidingsgebied "bijgebouwen".



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch met waarden](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische cultuurgrond
- b. opstelplaats voor 21 campers uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - camperlocatie'
- c. hobbymatig agrarisch gebruik
- d. de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden;
- e. wegen en paden

met daaraan ondergeschikt:

- f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- g. groenvoorzieningen;
- h. gebouwen ten behoeve van opstelplaats voor campers binnen de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – camperlocatie";

met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en de bestaande nutsvoorzieningen

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen ten behoeve van de opstelplaats voor campers, binnen de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch-camperlocatie" zijn toegestaan.

Het bouwen van de gebouwen ten behoeve van de camperlocatie, binnen de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – camperlocatie", is gebonden aan de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 16 m²
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag 1,5 bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden te gebruiken voor woondoeleinden, zonder aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing zoals in Bijlage1 Landschappelijke inpassing
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden worden gebruikt als camperplaats 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.

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;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak.

Artikel 4 Groen - Landschappelijke beplanting

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Groen - Landschappelijke beplanting](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de ontwikkeling en de instandhouding van landschappelijke beplanting;
- b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke waarden en natuurwaarden;
- c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- d. bestaande in- en uitritten;

4.2 Bouwregels

op deze gronden zijn geen bouwwerken toegestaan.

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

4.3.1 Vergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel [4.1](#) bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- c. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het verwijderen, rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

4.3.2 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in [4.3.1](#) 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 moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.



4.3.3 Toetsingcriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [4.3.1](#) mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van 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 waarden en/of natuurwaarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) wonen in een vrijstaand woonhuis ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand";
- b) maximaal 4 appartementen in een woongebouw ter plaatse van de specifieke aanduiding "wonen – woongebouw";
- c) inwoning in een vrijstaand woonhuis;
- d) een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het beroep of bedrijf niet meer mag bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van een woning en niet meer dan 50% van het gezamenlijk oppervlak van een woning en bijgebouwen, met een maximum van 150 m²;

Met de daarbij behorende:

- e) aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, energie- en nutsvoorzieningen.
- f) wegen en paden;
- g) parkeren;
- h) water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd worden.
- b. een vrijstaande woning mag uitsluitend binnen een bouwvlak en binnen de aanduiding "vrijstaand" gerealiseerd worden.
- c. een woongebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak en binnen de specifieke aanduiding "wonen-woongebouw" gerealiseerd worden.
- d. het aantal woningen ter plaatse van de specifieke aanduiding "wonen-woongebouw" mag niet meer dan 4 bedragen.
- e. een vrijstaande woning heeft een maximum inhoud van 750 m³.
- f. een woongebouw heeft een maximum inhoud van 1200 m³.
- g. De goothoogte bedraagt niet meer dan 4 meter, of de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- h. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 meter, of de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;



5.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een bijgebouw, behorende bij een vrijstaande woning, wordt gebouwd op minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de vrijstaande woning;
- b. de maximale oppervlakte van bijgebouwen ten behoeve van de vrijstaande woning bedraagt niet meer dan 100 m²;
- c. de maximale oppervlakte van bijgebouwen ten behoeve van het woongebouw bedraagt niet meer dan 100m²;
- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 meter of de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 meter of de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt 1 m;
- b. de maximum hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt 2 m;
- c. de totale oppervlakte van overkappingen bij de vrijstaande woning bedraagt 20 m² of de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- d. de totale oppervlakte van overkappingen bij het woongebouw bedraagt 20 m² of de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- e. de maximum hoogte van een overkapping bedraagt 2,7 m;
- f. de maximum hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de:

- a. gebouwen en gronden ten behoeve van een bed en breakfast;
- b. vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden te gebruiken voor woondoeleinden, zonder aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing zoals in Bijlage 1 Landschappelijke inpassing;
- d. In afwijking van het bepaalde onder c mogen gronden 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 c.



5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Bed en breakfast

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [5.3.1](#) onder a 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.

Artikel 6 Wonen – Kleine woning

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#) – Kleine woning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een kleine woning;
- b. inwoning;
- c. een aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteit;

Met de daarbij behorende:

- d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, energie- en nutsvoorzieningen.
- e. wegen en paden;
- f. parkeren;
- g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gothoogte maximaal 3 m;
- b. oppervlakte maximaal 75 m², met dien verstande dat de inhoud ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maten' maximaal 105 m³ bedraagt;
- c. inhoud maximaal 300 m³, met dien verstande dat de inhoud ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maten' maximaal 340 m³ bedraagt;
- a. voor zover een of meerdere bouwvlakken zijn opgenomen, mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen die bouwvlakken worden gebouwd;
- b. maximaal één hoofdgebouw per bouwvlak of bestemmingsvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het ter plaatse aangegeven aantal woningen in één gebouw is toegestaan;
- c. gothoogte is maximaal:
 - 1. 3 m daar waar geen specifieke bouwaanduiding is aangegeven;
 - 2. 4 m ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte';
- d. bouwhoogte is maximaal:
 - 1. 7 m daar waar geen specifieke bouwaanduiding is aangegeven;
 - 2. 8 m ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte';
- e. oppervlakte maximaal 80 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' de oppervlakte van het gebouw waarin het aangegeven aantal woningen is toegestaan maximaal 160 m² mag bedragen;
- f. inhoud maximaal 375 m³, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' de inhoud van het gebouw waarin het aangegeven aantal woningen is toegestaan maximaal 750 m³ dan wel de ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)' aangegeven inhoud mag bedragen;



6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw wordt uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 80m² of de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 7 meter;
- e. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m, dan wel de bestaande kleinere afstand.

6.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een bijgebouw wordt gebouwd op minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de kleine woning;
- b. de oppervlakte van een bijgebouw ten behoeve van de vrijstaande woning bedraagt niet meer dan 50m²;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 meter.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt 1 m;
- b. de maximum hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt 2 m;
- c. de totale oppervlakte van overkappingen bedraagt 20 m² of de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- d. de maximum hoogte van een overkapping bedraagt 2,7 m;
- e. de maximum hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de:



- a. gebouwen en gronden ten behoeve van een bed en breakfast;
- b. vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;

Artikel 7 Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde

7.1 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.

7.2 Bouwregels

7.2.1 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.

7.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.2.1 **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.

7.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in 7.2.1 **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.

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

7.3.1 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 heiverken 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.

7.3.2 Uitzonderingen

Het in 7.3.1 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.

7.3.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in 7.3.1 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.

7.3.4 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 7.3.1 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.

7.4 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 8 Waarde - Waardevol landschap

8.1 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.

8.2 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 9 Anti-dubbelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 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 is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt



die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik met alle bestemmingen

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

- a. 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;
- b. 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;
- c. een gebruik van gronden als uitstalling- of opslagplaats 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;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

11.2 Strijdig gebruik - functiewijziging met grotere parkeerbehoefte

11.2.1 Parkeerruimte

- a. 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;
- b. 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;
- c. 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.

11.2.2 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan met inachtneming van het gestelde in de Parkeernota worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.2.1

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



11.2.3 Parkeerbonds

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid als bedoeld in artikel 11.2.2. kan het bevoegd gezag een financiële voorwaarde verbinden aan de omgevingsvergunning. Het bevoegd gezag legt in een nadere regel de bepalingen omtrent het parkeerbonds en de hoogte van de financiële voorwaarde vast.

11.2.4 Nadere eisen

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

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

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Kleinschalige afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten en bouwhoogten, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten en bouwhoogten;
- b. 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;
- c. 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;
- d. 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.

12.2 Voorwaarden afwijking

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.1 kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 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 14 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 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1

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.



15.1.2

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 15.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 15.1.1. met maximaal 10%.

15.1.3

Artikel 15.1.1. 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.

16.2 Overgangsrecht gebruik

16.2.1

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

16.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 16.2.1. 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.

16.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 16.2.1. 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.

16.2.4

Artikel 16.2.1. 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Koeweg 1a en 1b ‘t Harde” van de gemeente Elburg.

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

