



Bestemmingsplan

Berkendijk 4

Plannummer: NL.IMRO. 0177BP20100015



Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding van het project	1
1.2	Huidige planologische regeling	1
1.3	Keuze van procedure	1
1.4	Opzet van de toelichting	2
1.5	Bij het plan behorende stukken	2
2.	GEBIEDSPROFIEL	3
3.	BELEID	5
3.1	Rijksbeleid	5
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	9
4.	RUIMTELIJKE VISIE EN INPASSING	11
5.	PROJECTPROFIEL	13
5.1	Rood voor Rood	13
5.2	Verkeer en parkeren	13
5.3	Riolering en overige nutsvoorzieningen	14
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	14
5.5	Milieuaspecten	15
5.5.1	<i>Geluid</i>	15
5.5.2	<i>Bodem</i>	17
5.5.3	<i>Water</i>	17
5.5.4	<i>Bedrijven en milieuzonering</i>	18
5.5.5	<i>Geurhinder</i>	18
5.5.6	<i>Luchtkwaliteit</i>	19
5.5.7	<i>Externe veiligheid</i>	19
5.5.8	<i>Flora en fauna</i>	20

6.	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	22
6.1	Algemeen	22
6.2	De regels	22
6.3	Verantwoording van de regels	23
6.4	Handhaving	25
6.5	Economische uitvoerbaarheid	26
6.6	Inspraak en vooroverleg	26

Bijlagen:

- Inrichtingsplan
- Kadastrale gegevens
- Watertoets
- Bodemonderzoek
- Flora en fauna onderzoek

1. Inleiding

In deze toelichting worden de ruimtelijke consequenties weergegeven als gevolg van de realisatie van een woonkavel en het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming. Ter plekke van de locatie Berkendijk 4 worden de aanwezige agrarische gebouwen gesloopt en komt aan de bestemming agrarische bedrijfswoning een eind.

In dit rapport zijn de gevolgen van het saneren van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, het behoud van de voormalige bedrijfswoning en de realisatie van een vrijstaande woning aan de overzijde van het huidige varkenshouderijbedrijf weergegeven.

1.1 Aanleiding van het project

Aan de Berkendijk 4 te Heino ligt, in het buitengebied, het varkenshouderijbedrijf van de initiatiefnemers. De initiatiefnemers zijn voornemens de varkenshouderijtak te beëindigen.

De gebouwen ten behoeve van het varkenshouderijbedrijf worden gesaneerd. De agrarische bedrijfswoning met een nieuw te realiseren berging zullen behouden blijven. Aan de Berkendijk ongenummerd wordt, tegenover het huidige varkenshouderijbedrijf, een woning gerealiseerd op het nieuwe bouwperceel.

1.2 Huidige planologische regeling

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld 21 april 1987, staat het volgende vermeld:

1. de planlocatie heeft de bestemmingen agrarisch bouwblok A (met woning) art. 8.;
2. de compensatiekavel heeft de bestemming agrarisch gebied art. 7.;
3. in de voorschriften van de bestemmingen is opgenomen dat de gronden uitsluitend mogen worden gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

De gronden rondom het agrarisch bouwblok zijn bestemd als landschappelijk zeer waardevol gebied en als bos.

1.3 Keuze van de procedure

Burgemeester en wethouders zijn voornemens de geschetste bouwmogelijkheden mogelijk te maken middels een herziening van het vigerende bestemmingsplan, vooruitlopend op het bestemmingsplan 'Salland Buiten'. De mogelijkheden bestaan uit functiewijziging van agrarisch naar woondoeleinden en inperking van de toegestane bebouwingsmassa. In de aard van de bestemming vindt er een verruiming plaats in de zin dat de bouw van een extra woning mogelijk wordt gemaakt. Hiervoor dient een planologische procedure in de vorm van een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden gevolgd.

1.4 Opzet van de toelichting

In deze toelichting worden de ruimtelijke consequenties van het project op de omgeving weergegeven. Alle deelaspecten worden beschreven, waarbij de uitweiding per onderdeel is aangepast aan de mate waarin het project afwijkt van het geldende bestemmingsplan. De volgende deelaspecten worden beschreven:

Beschrijving van het project (gebied) planologische kader

- Rijksbeleid
- Provinciaal beleid
- Gemeentelijk beleid
- Effect van het project:
 - . planologisch
 - . stedenbouwkundig
 - . milieu
 - . geluid
 - . lucht, licht, trillingen
 - . water
 - . archeologie
 - . bodem
 - . externe veiligheid
 - . economische uitvoerbaarheid.

1.5 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Berkendijk 4 te Heino' bestaat uit de volgende stukken:

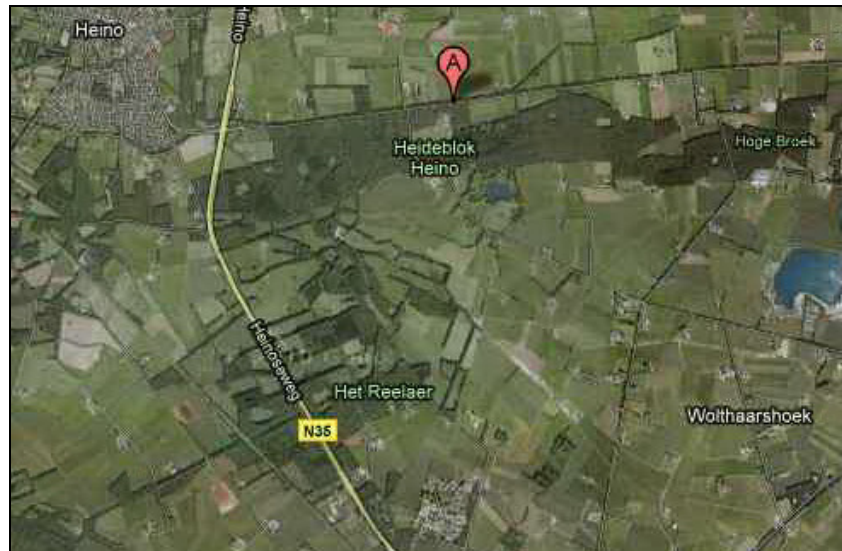
- de verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0177.BP20100015-0002 schaal 1: 1000) en een renvooi;
- de regels;
- de toelichting.

Op de verbeelding zijn de toegekende bestemmingen in het plandeel weergegeven. De bestemmingen corresponderen met de planregels waarin bepalingen zijn opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende afwegingen en motieven.

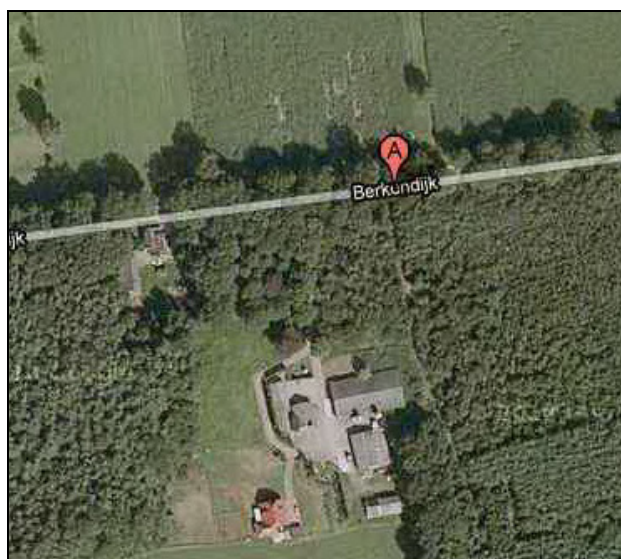
2. Gebiedsprofiel

Het project is gelegen aan de Berkendijk 4, gelegen in het buitengebied van de gemeente Raalte. Het bedrijf ligt circa 2250 meter ten oosten van de kern van Heino en 4000 meter ten noorden van de kern van Raalte.



Regionale situering, Berkendijk 4, Heino

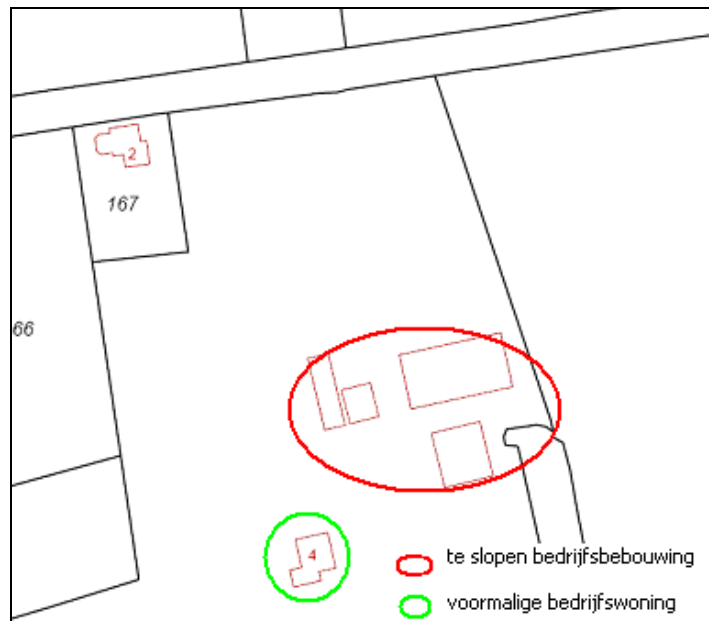
De omgeving van de Berkendijk kenmerkt zich door een mix aan landbouw en groen. Het plangebied is niet bijzonder goed verkaveld en is voor de agrarische bedrijfactiviteiten niet optimaal vanwege de ligging binnen de ecologische hoofdstructuur. De omgeving kenmerkt zich door de bebossing afgewisseld met agrarische activiteiten.



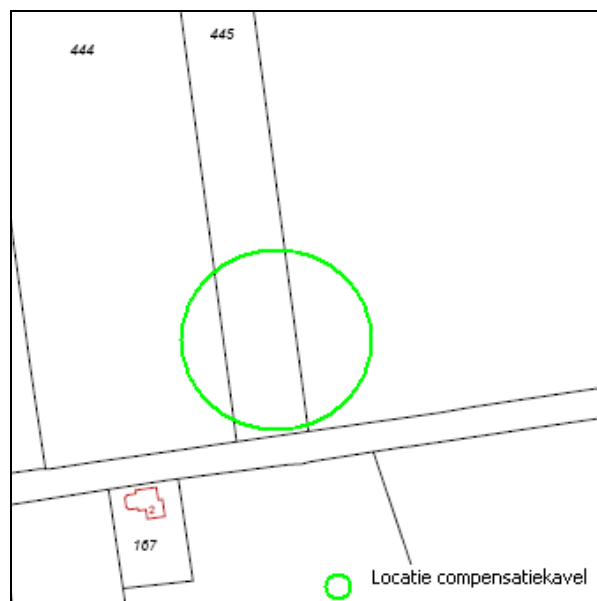
Locale situering, Berkendijk 4

Het plangebied is gevestigd op een broekontginningslandschap waar van vroeger uit de agrarische activiteiten zijn gevestigd. De bedrijfsbebouwing heeft weinig weg van historisch waardevolle bebouwing en is niet verbonden met specifieke gebiedskenmerken.

De compensatiekavel is gelegen tegenover het voormalige varkenshouderijbedrijf van de initiatiefnemers, Berkendijk 4 te Heino.



Kadastraal perceel, Berkendijk 4, Heino



3. BELEID

In dit hoofdstuk is het beleid ten aanzien van de ruimtelijke ordening beschreven en beoordeeld. Het beleid waaraan ruimtelijke plannen worden getoetst, zowel op rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau, wordt weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

Het nationaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de 'Nota Ruimte' met een looptijd tot 2020. Voor de periode 2020-2030 is een doorkijk opgenomen naar de lange termijn. De Nota Ruimte is door de Tweede en de Eerste Kamer der Staten-Generaal goedgekeurd en vastgesteld op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies op het beperkte beschikbare oppervlak in Nederland. De regering richt zich hierbij specifiek op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincie. De gemeenten hebben vervolgens het initiatief bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er vraag is naar zowel centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus als naar meer ruimte in en om de woning.

Conclusie

Het toestaan van het bouwinitiatief is niet in strijd met het rijksbeleid en komt tegemoet aan de onderdelen duurzame ontwikkeling en de bevordering van een vitaal platteland. Door het saneren, de nieuwe aanplant en de realisatie van een nieuwe kavel, worden het aanzicht en de beleving van het platteland verbeterd.

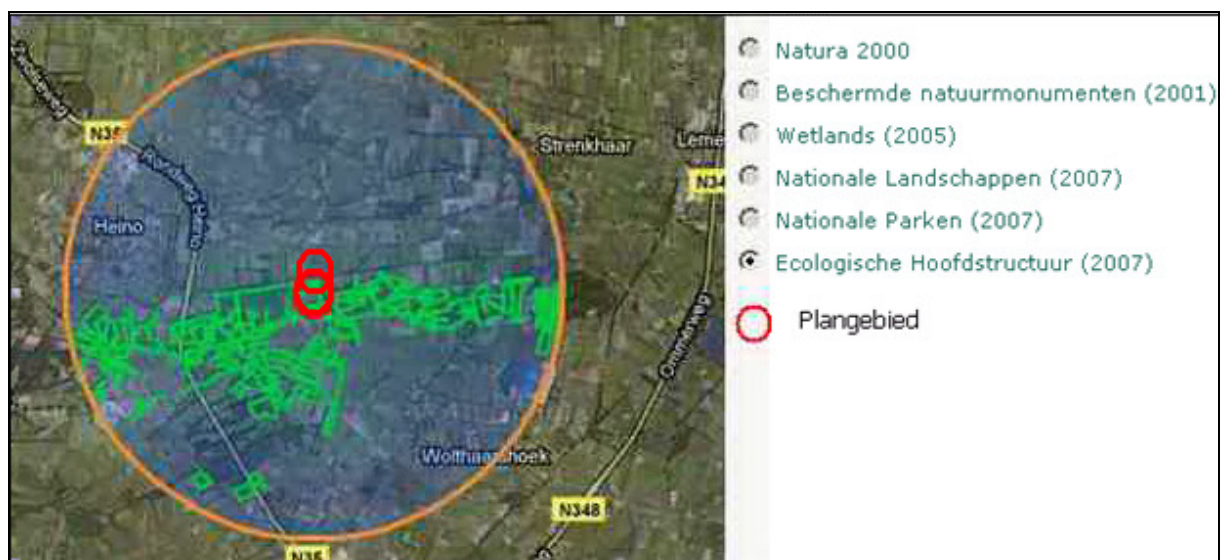
Ecologische Hoofdstructuur

Het project ligt ingesloten door de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de compensatiekavel is tegen de EHS gelegen. De EHS is het samenhangende stelsel van natuurgebieden en andere terreinen met natuurwaarden dat de biodiversiteit in Nederland duurzaam moet veiligstellen. De provincie beschermt met name de 'kernkwaliteiten' van de ecologische hoofdstructuur.

De ontwikkelingsopgaven van de gehele EHS zijn:

- het ontwikkelen van nieuwe natuur;
- het realiseren van agrarisch natuurbeheer;
- het realiseren van ecologische verbindingzones;
- het realiseren van robuuste verbindingen en poorten.

Voor de omgeving van het project gaat het met name om de bescherming en ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuren.



3.2 Provinciaal beleid

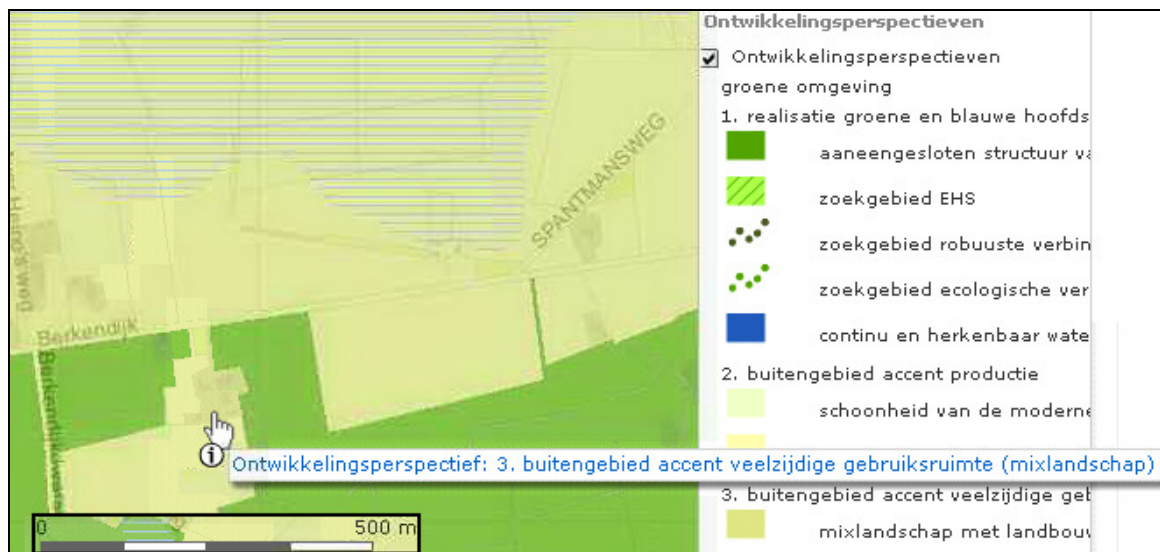
Omgevingsvisie-verordening Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is op 1 juli 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn duurzaamheid en kwaliteit. De ambitie van Overijssel is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi landschap. Een samenleving, waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap, waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken.

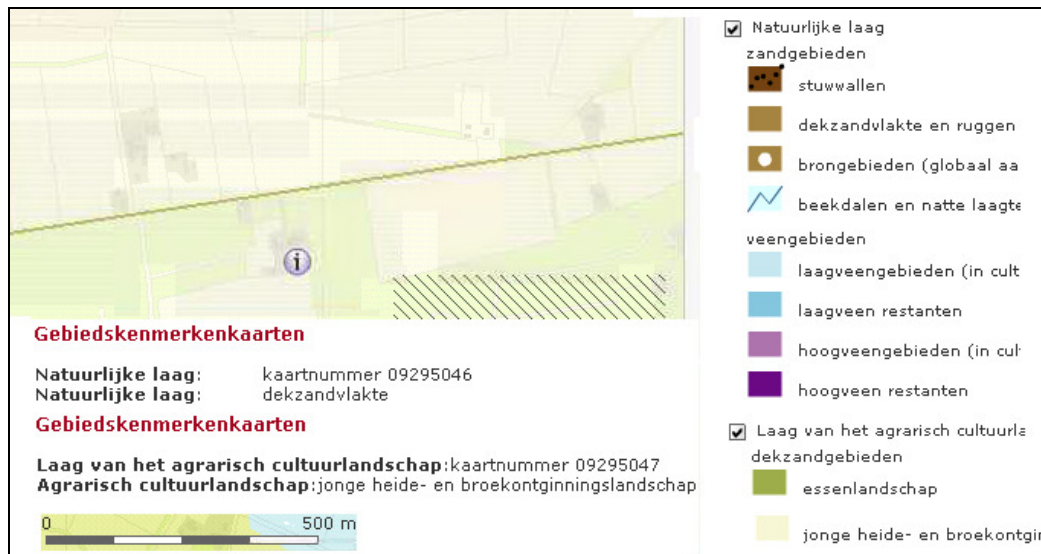
De definitie van duurzaamheid luidt: 'duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien'. Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: 'de goede functie op de goede plek op de goede manier ingepast in de omgeving'. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt. Ten aanzien van het landschap heeft de provincie Overijssel de volgende ambitie: het versterken van de identiteit en onderlinge diversiteit van landschappen en dorpen. Voor cultureel erfgoed heeft de provincie de volgende ambitie: het behoud en versterken van cultureel erfgoed (monumenten, industrieel en agrarisch erfgoed).

De ambitie is aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, die voorzien in de woonvraag. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. Hierbij gaat het om de voormalig agrarische bedrijven waaronder het project valt.



Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang uitgangspunt. Dit zijn de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit ervan.



De dekzandruggen krijgen een beschermde bestemmingsregeling gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidig reliëf. De ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het zichtbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Uitgangspunt hierbij zullen de strekkingsrichting van het landschap gevormd door afwisseling van beekdalen en ruggen zijn.

Jonge heide- en broekontginningslandschap kenmerkt zich door de grote diversiteit, landbouw, wonen omringd door boscomplexen. Schaalvergroting vindt plaats op de agrarische erven en erven worden getransformeerd naar burgererven wat resulteert in een hobby-, woon- en vrijetijdlandschap. De structuren worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen. De kwaliteit van de gebieden moet een stevige impuls krijgen, waarbij nieuwvestiging mogelijk is mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

Wanneer de richting van de sturing wordt geprojecteerd op de ruimtelijke ontwikkeling in het voorliggende plan, blijkt dat de ontwikkeling goed aansluit bij ambities van het provinciebestuur. Het onderhavige 'rood voor rood'-project is een verbetering voor de landschappelijke kwaliteit. De functieverandering van intensieve veehouderij naar wonen draagt bij aan behoud en is voornamelijk een versterking voor de landschappelijke omgeving.

Conclusie

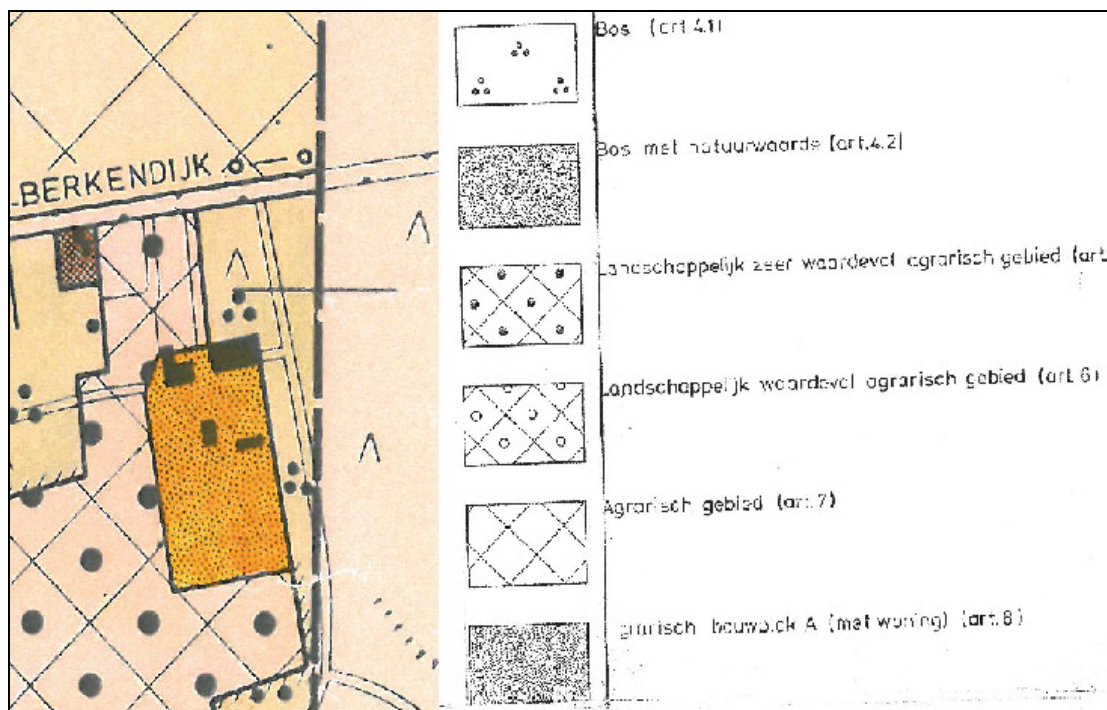
Gezien de ligging van het project kan worden gesteld dat de huidige activiteiten onvoldoende aansluiten en onvoldoende bijdragen aan het behoud van de bestaande kwaliteiten in de omgeving. De gewenste ontwikkeling draagt - gezien de situering binnen de ecologische hoofdstructuur - bij aan een kwaliteitsverbetering van de groene omgeving. Bij het opstellen van het inrichtingsplan is rekening gehouden met het huidige reliëf en is het plan landschappelijk ingekleed met het oog op behoud en verbetering van de bestaande structuren en kwaliteiten. Middels het inrichtingsplan worden de inpassing en de invulling hiervan weergegeven.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Het burgerbindende gemeentelijke beleid is voor de locatie Berkendijk 4 en Berkendijk ongenummerd vastgelegd in het 'bestemmingsplan Buitengebied' van de toenmalige gemeente Heino. In het vigerende bestemmingsplan heeft de omgeving de bestemming 'agrarisch gebied' voor de nieuwe kavel en het voormalig bouwblok 'landschappelijk zeer waardevol agrarisch gebied'.

Het project betreft het opheffen van het agrarisch bouwperceel, de sanering van de bedrijfsgebouwen, de omzetting van de bedrijfswoning tot burgerwoningen en de bouw van een nieuwe burgerwoning aan de overzijde van de Berkendijk. De verlangde wijzigingen passen niet binnen het huidige vigerende bestemmingsplan.



Beleidsnota Rood voor Rood

Het hoofddoel van de Rood voor Rood-regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De gemeente heeft het rood voor rood beleid vastgesteld op 30 september 2010 in de beleidsnota rood voor rood van de gemeente Raalte. De Rood voor Rood-regeling voorziet in het slopen van landschapsontsierende bebouwing en investering in een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de resterende bebouwing. Financiering vindt plaats door het realiseren van zogenaamde compensatiekavels, waarop een woning mag worden gebouwd.

Relatie sloop en bouwkaavel

Uitgegaan wordt van sloop van alle bedrijfsgebouwen, met een minimum van 850 m² aan bedrijfsbebouwing. Hiervoor mag één compensatiekaavel met een grootte van 1000 m² worden ontwikkeld. Hierop mag een woongebouw van maximaal 750 m³ worden gebouwd met maximaal 75 m² aan bijgebouwen. Daarnaast mag bij de voormalige bedrijfswoning in totaal maximaal 75 m² aan bijgebouwen behouden blijven.

Situering compensatiekaavel

Burgemeester en wethouders kunnen, los van bovenstaande punten, gemotiveerd afwijken en de compensatiekaavel toch elders toestaan.

Tegenprestatie / compensatie

Karakteristieke bebouwingspatronen moeten worden versterkt.

De aanwezigheid van erven, als groene eilanden in een groot landelijk gebied, al dan niet met elkaar verbonden door een wegbegeleidende beplanting, zijn van grote landschappelijke waarde.

De samenstelling van de bebouwing en beplanting op een erf, het ensemble, is van grote waarde voor de herkenbaarheid van een erf in het landschap.

Conclusie

Het project voldoet aan de gestelde voorwaarden binnen het beleid, de te slopen vierkante meters zijn terug te vinden in de Rood voor Rood-overeenkomst door de initiatiefnemers ondertekend. Doordat de locatie is omringd door de EHS, is van de mogelijkheid gebruikgemaakt om een compensatiekaavel elders te realiseren. Omdat de initiatiefnemer gronden buiten de EHS heeft die landschappelijk gezien een nieuwe woning kunnen verdragen, betekent dit een nog gunstigere ontwikkeling voor de EHS. Middels het landschapsplan wordt aangegeven hoe aan de ruimtelijke kwaliteit en inpassing vorm wordt gegeven.

4. Ruimtelijke visie en inpassing

De Rood voor Rood-plannen van de initiatiefnemers zijn in aard en vormgeving afgestemd op de ruimtelijke situatie van de landelijke omgeving. Bij het ontwerp van de nieuwe woning wordt rekening gehouden met de geldende welstandseisen.



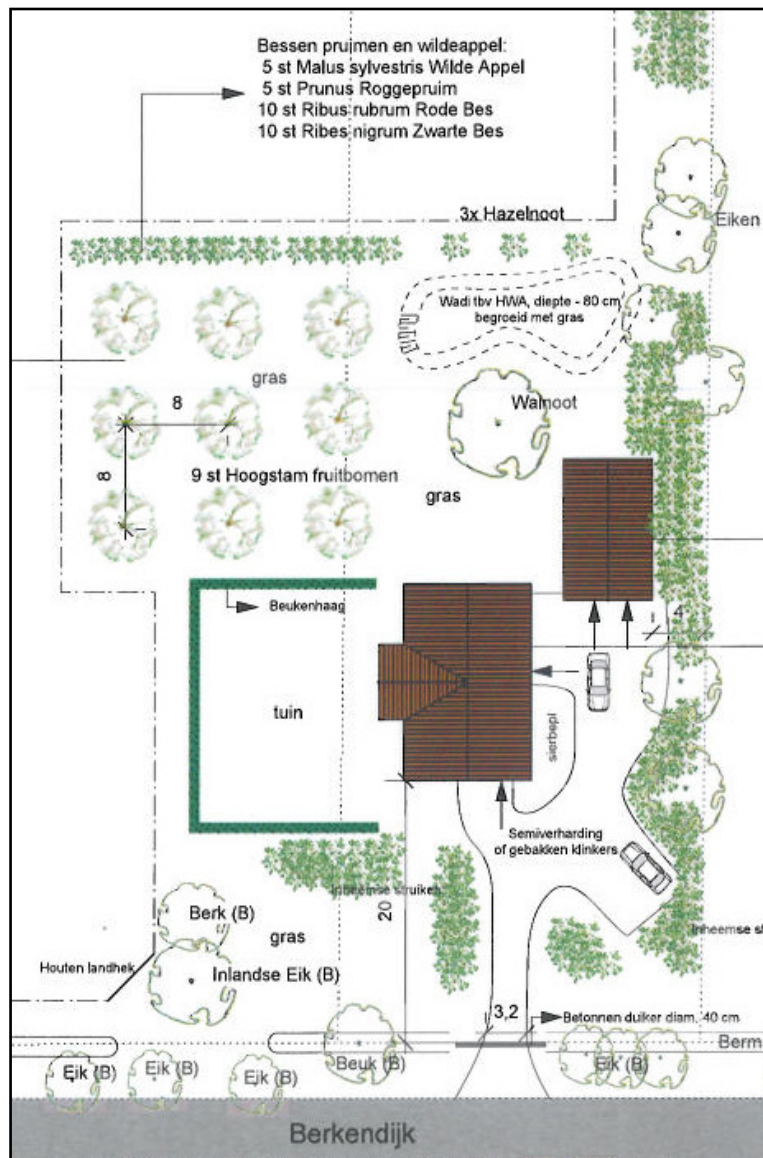
Zicht op de nieuwe woning die vanaf de weg beeldbepalend is

Het landschap is volgens de 'Omgevingsvisie' ingedeeld als landschapszone 'Mixlandschap'. Het betreft een landschap met een karakteristiek van rationele agrarische verkavelingen en een veelal rechte en functionele agrarische wegenstructuur. De kavel van de initiatiefnemers is omringd door concreet begrensde EHS, hierdoor past de gewenste ontwikkeling binnen de landschapszone en de directe omgeving. Het verdwijnen van de agrarische intensieve activiteiten heeft een positieve invloed op de omliggende natuur. De compensatiekavel tegenover het voormalige bedrijf past binnen het mixlandschap.

De Berkendijk is een agrarische plattelandsweg met een profiel van 3 meter uitgevoerd met een asfaltlaag. De weg heeft geen doorgaande verkeersfunctie, uitsluitend bestemmingsverkeer. Vanaf de locatie van de initiatiefnemer ligt een verharde weg naar het bestaande erf, het nieuwe perceel ligt rechtstreeks aan de Berkendijk.

De nieuwe woning is zodanig op de nieuwe kavel vormgegeven, dat deze met de voorkant richting de Berkendijk en het erf als een blok aan de weg is geprojecteerd. Rondom de woningen (zowel de bestaande woning als de nieuw te realiseren woning) worden de tuinen omsloten door landschappelijke hagen. Bij de keuze van de beplanting is rekening gehouden met de gebiedskenmerken van het jong- heide en broekontginningslandschap, zoals word omschreven in de omgevingsvisie. De situering van het nieuwe erf is eveneens passend bij het landschapstype.

Door een landschapsarchitect is in opdracht van de initiatiefnemers een inrichtingsplan gemaakt voor de onderhavige percelen. Het erf inrichtingsplan is door de gemeente goedgekeurd, de ruimtelijke kwaliteit is geborgd middels de rood voor rood overeenkomst.



Toekomstige situatie nieuwe kavel: Woning plus schuur en aanplant

Het bouwplan betreft de realisatie van de compensatiekavel aan de overzijde van de Berkendijk. De bestaande varkensschuur en overige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesaneerd. De architectuur van het bouwplan zal architectonisch worden afgestemd op de kwaliteiten van de omgeving en aansluiting vinden bij de gebiedskenmerken. Bij de bouwaanvraag zal de welstandscommissie het plan beoordelen. De volledige inrichtingskaart op schaal is als bijlage bijgevoegd.

Conclusie

De bouwplannen is qua architectuur afgestemd op de bestaande bebouwing en passend binnen de directe omgeving. Bij de inrichting worden de gebiedskenmerken gerespecteerd en vinden de plannen aansluiting bij de ontwikkelperspectieven.

5. PROJECTPROFIEL

5.1 Rood voor Rood

In het verzoek hebben de initiatiefnemers de gemeente verzocht medewerking te verlenen tot het realiseren van de bouwplannen met gelijktijdige sanering van de bestaande bedrijfsgebouwen. De partijen hebben de Rood voor Rood-overeenkomst op 16 maart 2010 getekend. De regeling geeft de initiatiefnemers het recht een compenserende woonkavel te realiseren, die dient te voldoen aan de gestelde voorwaarden zoals in de overeenkomst is omschreven. De planologische procedure zal in de vorm van een partiele herziening van het bestemmingsplan gevolgd worden.

Het project betreft hier de sanering van 1009 m² aan bedrijfsgebouwen en de bouw van een nieuwe woning, waarbij een kavel maximaal 1000 m² en de inhoud van de woning maximaal 750 m³ mag bedragen. Uitgangspunt op dit moment is realisatie van een nieuwe woning met bijgebouw. Deze zal worden gesitueerd op de kavel kadastraal bekend gemeente Raalte, sectie K, nr. 445, aan de overzijde van het plangebied.

Conclusie

Het project past in het Rood voor Rood-beleid van de gemeente.

5.2 Verkeer en parkeren

De bouwplannen zijn gelegen op een private kavel in het buitengebied van de gemeente Raalte met beide voldoende ruimte. Het parkeren kan en zal op eigen terrein/erf plaatsvinden. Op het erf is voldoende ruimte voor parkeerplaatsen. De parkeermogelijkheden zijn ruimschoots meer dan de standaard van 1,7 parkeerplaats per woning van de landelijke CROW-norm voor kernen en conform gemeentelijk beleid. De bouwplannen hebben een zeer beperkte invloed op de verkeerssituatie en verkeersintensiteit. Per saldo zal het zwaar agrarisch en bevoorradingsverkeer afnemen en neemt het personenvervoer licht toe. Na realisatie van het plan is sprake van 2 wooneenheden, waarbij de bestaande woning eerst dienst deed als bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf. Het aantal verkeersbewegingen per dag wordt geprognosticeerd op 2 x 3 autobewegingen per dag. De gevolgen voor het autoverkeer zijn nihil.

Conclusie

Het parkeren kan en zal volledig op eigen terrein plaatsvinden. Het plan heeft nagenoeg geen gevolgen voor de verkeersintensiteit in de directe omgeving.

5.3 Riolering en overige nutsvoorzieningen

De bestaande woning zal voor het afvalwater de eigen opslag in de rioolwaterput houden, deze zal op eigen initiatief worden gelegegd door een gespecialiseerd bedrijf. Voor wat het hemelwater betreft, zal dit in de directe omgeving worden geloosd op de bestaande watergangen en geïnfilteerd binnen het omliggende groen.

Alle gangbare nutsvoorzieningen zijn aanwezig op de Berkendijk. De nieuwe woning kan worden aangesloten op de bestaande infrastructuur. Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van transportleidingen en andere tracés.

Conclusie

De riolering en het overige nutsvoorzieningstracé vormen geen belemmeringen voor de bouwplannen.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

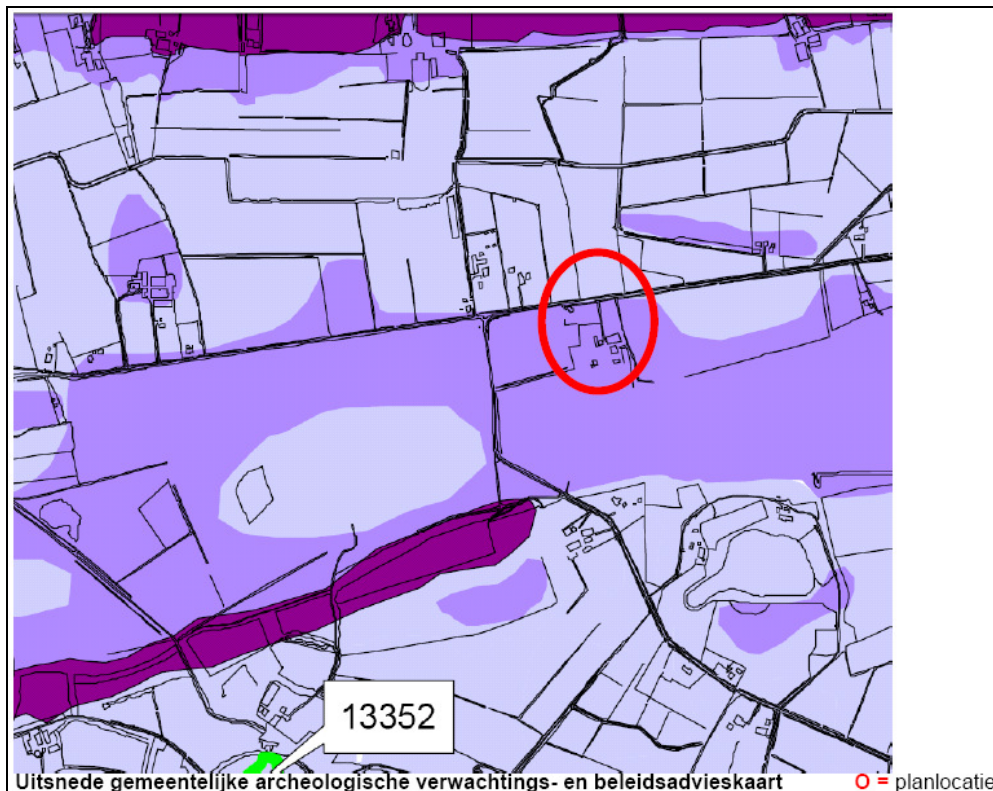
Het plangebied Berkendijk 4 en Berkendijk ongenummerd liggen in een zone die op de provinciale 'cultuurhistorische waardenkaart' is aangemerkt als een gebied met een 'middelhoge trefkans' voor archeologische waarden. Voor de gebieden met een lage trefkans hoeft in principe op basis van provinciale criteria geen nader onderzoek te worden uitgevoerd.



Bron: Omgevingsvisie

Op deze kaart krijgt het plangebied geen hoge trefkans voor mogelijke archeologische waarden. Het bouwplan van het project is gelegen op agrarische grond. De nieuwe woning zal op veelvuldig bewerkte grond worden gerealiseerd. Er is geen archeologische verwachting in het voorontwerpbestemmingsplan voor de nieuwe bouwkevel. Bij de bestaande bebouwing is deze aanwezig, echter betreft het een agrarisch bebouwd perceel, waarbij de grond dusdanig is verstoord, dat eventuele historische archeologische waarden daarmee niet meer opportuun zijn. Bij de bouwwerkzaamheden blijft een meldingsplicht, zoals omschreven in de WAMZ, van kracht. Een archeologisch onderzoek wordt door ons niet als noodzakelijk geacht.

Gemeentelijk archeologisch beleid



Aan de Berkendijk 4 te Heino wordt in het kader van de rood-voor-rood-regeling gesloopt en aan de overzijde van de weg een nieuwe woning gebouwd. De nieuwbouw locatie heeft een lage en de slooplocatie een hoge archeologische verwachting. Er zijn geen archeologische waarnemingen of vondstmeldingen bekend uit de directe omgeving of de locatie zelf. De locatie ligt niet op of grenzend aan een archeologisch monument.

Het beleid van de gemeente Raalte voor gebieden met een hoge archeologische verwachting is:

- bij ontwikkelingen in het buitengebied met een oppervlakte kleiner dan 2500 m² is archeologisch onderzoek niet verplicht.

Voor gebieden met een lage verwachting in het buitengebied:

- bij ontwikkelingen in het buitengebied met een oppervlakte kleiner dan 10 ha. geldt geen onderzoeksplicht.

Conclusie

Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk, de geplande ontwikkelingen blijven op beide locaties binnen de ontheffingsgrens.

5.5 Milieuaspecten

5.5.1 Geluid

De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen met betrekking tot de geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. Voor nieuwe bouwlocaties geldt een onderzoeksplicht indien ze zijn gelegen binnen zones als bedoeld in artikel 74 van de Wet

geluidhinder.

Wegverkeer

Het plangebied Berkendijk ongenummerd is een traditionele landschappelijke zone met een plattelandsweg.

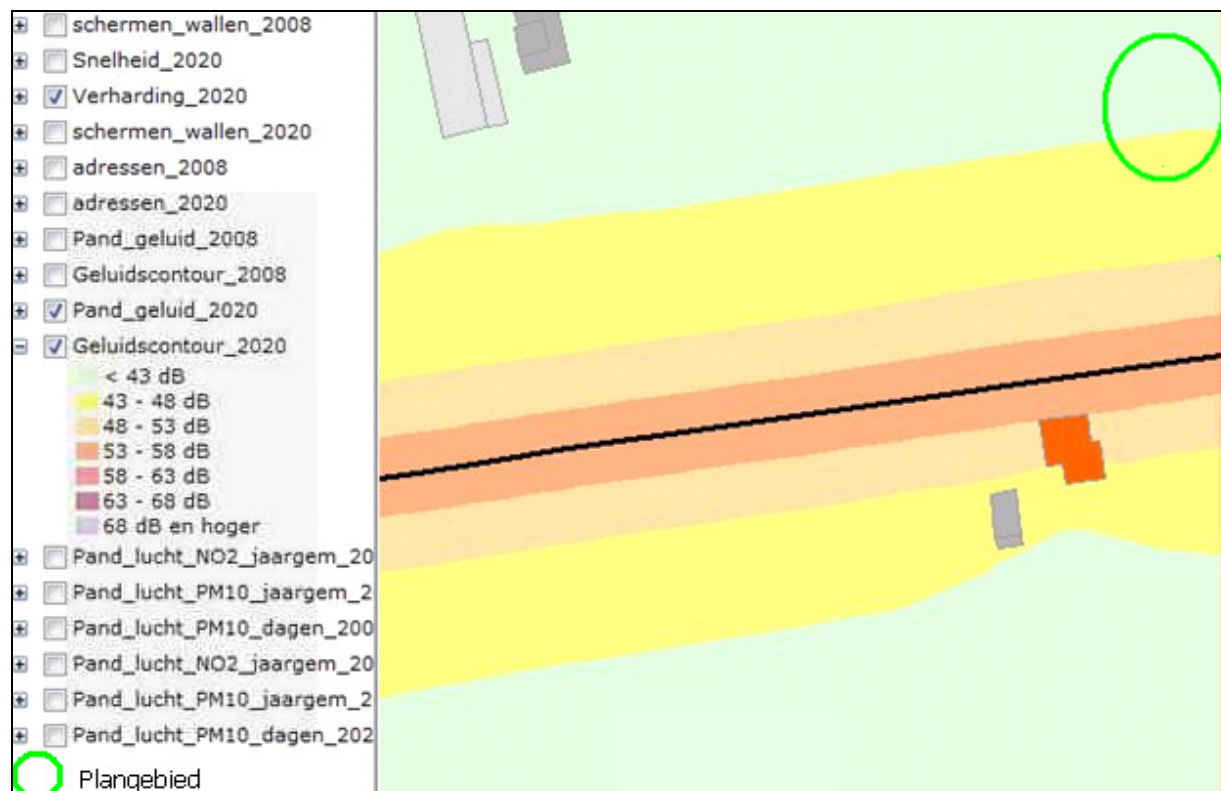
De meest bepalende geluidsbron voor de planlocatie is het verkeer op de Berkendijk. Wat betreft geluid, dient de woning buiten de 48 dB-contour van de Berkendijk te worden geplaatst (zie bijgevoegd kaartje uit de geluidniveaukaart). Akoestisch onderzoek is niet nodig doordat de woning buiten deze zone is geplaatst.

Railverkeer

De planlocatie ligt niet binnen een geluidszone van een spoorlijn. Zie onderstaande afbeelding, geluidscontour.

Industrie-, agrarisch en luchtvaartlawaai

Wat betreft agrarische geluidhinder, is het bedrijf Averheinosweg 2A het dichtst bijgelegen. De burgerwoningen op Berkendijk 2 en Berkendijk 13 zijn echter hier al beperkend. Onderzoek is daarmee niet nodig.



Afbeelding geluidcontour van de Berkendijk

Conclusie

Het voornemen bestaat op het perceel aan de Berkendijk in Heino een nieuwe bouwkael mogelijk te maken. De potentiële woning op het perceel ondervindt geluidbelasting van het wegverkeer over de Berkendijk; deze bevindt zich in de zone 43-48 dB en is van een acceptabel niveau voor woningbouw.

5.5.2 Bodem

In het kader van de herontwikkeling van de kavel is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Het bodemonderzoek heeft gesteld dat de onderzoeksresultaten met betrekking tot zowel onderzoekslocatie A (voormalig agrarisch erf) als onderzoekslocatie B (agrarisch weideland) geen milieuhygiënische belemmeringen vormen voor de beoogde woonbestemmingen.

Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de bouw vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is, kan de grond op basis van dit rapport afgevoerd worden naar een groundbank of een gronddepot. Bij hergebruik van de grond op een andere locatie is normaliter eerst een keuring conform het besluit bodemkwaliteit noodzakelijk. Het bodemonderzoek met haar conclusies is als bijlage 3 bijgevoegd.

5.5.3 Water

Het rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken, moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer in de 21e eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren' staat hierbij centraal. Ook in stedelijke uitbreidingen dient daarom het overtollige hemelwater beter te worden vastgehouden.

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBW-actueel, juni 2008) hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer opnieuw afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wro.

Afwijking van de uitgangspunten van het waterschap:

Er is geen sprake van afwijking van de uitgangspunten van het waterschap.

De keuze voor de wijze van hemelwaterafvoer dient te voldoen aan de uitgangspunten van de gemeente en van het waterschap. Dit is het geval.

Conclusie

De bouwplannen zijn niet strijdig met de wet- en regelgeving rond het thema water. De watertoets is als bijlage bijgevoegd.

5.5.4 Bedrijven en milieuzonering

In de (aangepaste) VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn richtlijnen vastgelegd voor hindercirkels. Uitgangspunt in de richtlijnen is 'functiescheiding waar het moet, functiemenging waar het kan'. In de directe omgeving van het bouwplan liggen enkele woningen, een veehouderijbedrijf, Averheinoseweg 2a op circa 250 meter. Voor een melkveebedrijf geldt een milieuzonering van 50 meter en voor een intensief bedrijf 100 meter.

Conclusie

Door realisatie van het bouwplan is er geen sprake van belemmeringen voor de bestaande agrarische bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied Berkendijk.

5.5.5 Geurhinder

Bij het voorbereiden en opstellen van een ruimtelijk plan moet onder andere het aspect geurhinder worden beoordeeld. Enerzijds zal moeten worden beoordeeld of ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat kan worden gegarandeerd, anderzijds mogen de belangen van omliggende veehouderijen en derden niet onevenredig worden geschaad.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) - per 1 januari 2007 in werking getreden - vormt bij vergunningverlening Wet milieubeheer het exclusieve toetsingskader voor de geurbelasting afkomstig van dierenverblijven bij veehouderijen.

De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort (bedrijven met een intensieve tak) wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede (veelal rundveehouderijbedrijven) gelden vaste minimumafstanden tot dergelijke objecten.

In de omgeving ligt het volgende veehouderijbedrijf:

Averheinoseweg 2a, Proefbedrijf voor veehouderij

Ervan uitgaande dat hier nog steeds sprake is van een veehouderijbedrijf, dient er in het kader van de Wgv een toets te worden uitgevoerd. De toets heeft betrekking op de realisatie van het project en de mogelijke negatieve gevolgen voor het veebedrijf. Doordat naast het bedrijf meerdere woningen zijn gelegen, kan worden gesteld dat deze beperkend zijn voor het bedrijf en het voorliggende plan hieraan ondergeschikt zal zijn.

Conclusie

Door realisatie van het bouwplan is geen sprake van belemmeringen voor het naastgelegen veehouderijbedrijf en wordt tevens een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd voor de nieuwe wooneenheden op de locatie Berkendijk ongenummerd.

5.5.6 Luchtkwaliteit

Op basis van de luchtkwaliteitseisen in de Wet luchtkwaliteit moet in principe bij elke nieuwbouwlocatie een onderzoek worden uitgevoerd. In de praktijk is dit echter niet altijd nodig. Op basis van de publicatie van het Ministerie van VROM (Staatscourant 9 november 2007, nr. 218) worden categorieën aangegeven van gevallen die niet in 'betekenende mate' bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)).

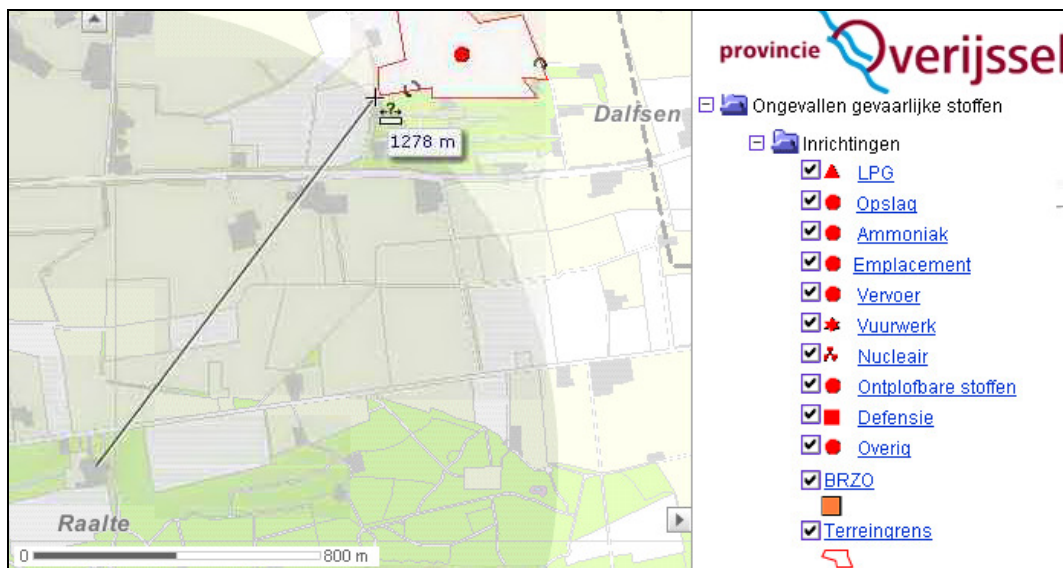
Tot deze categorieën behoren kleinere projecten van bouwkundige of infrastructurele aard die niet langer individueel hoeven te worden getoetst aan de in de Wet gehanteerde grenswaarden. Dit is het geval als de toename van de concentratie zwevende deeltjes (PM₁₀) of stikstofdioxide het jaargemiddelde met niet meer dan 1% wordt verhoogd. Dit mag worden toegepast totdat het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is vastgesteld.

Conclusie

De bouwplannen van het project aan de Berkendijk ongenummerd dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een onderzoek luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

5.5.7 Externe veiligheid

In de nabijheid van het project aan de Berkendijk liggen geen Bevi-bedrijven. Over de weg vindt nagenoeg geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied ligt buiten gevarenczones bij calamiteiten. De meest nabije installatie is een camping, gelegen op ruim 1278 meter. Het genoemde object vormt geen belemmering voor het project.



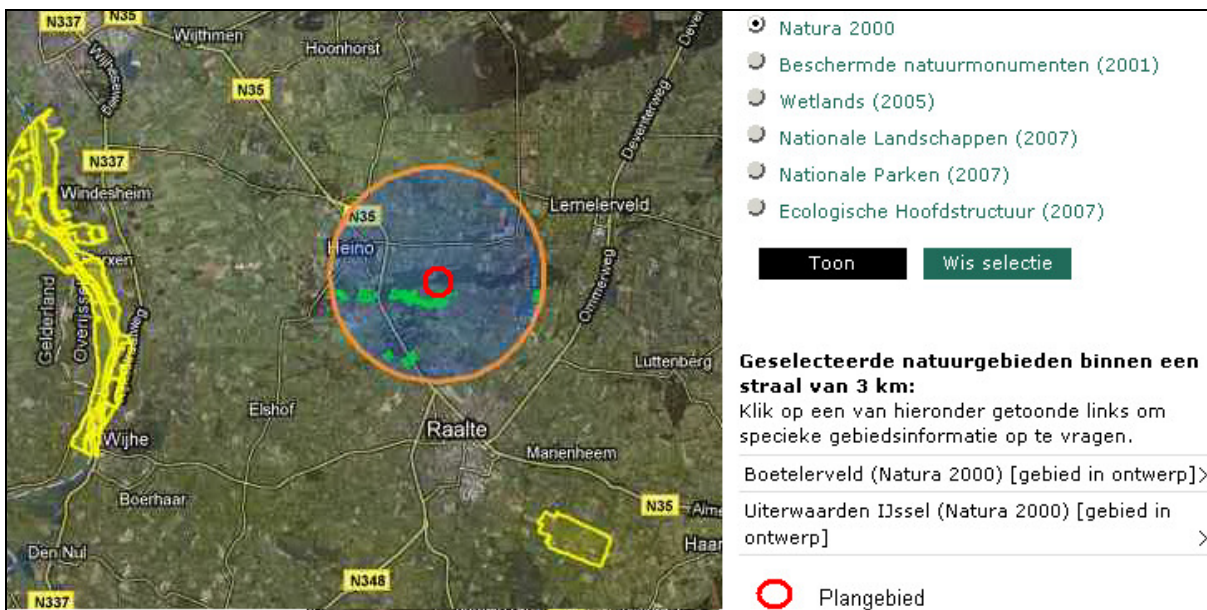
Het bouwplan zelf is ook geen kwetsbaar object of beïnvloedt door aard en inrichting de risicosituatie voor andere objecten.

Conclusie

Binnen het beleidskader externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor de bouwplannen.

5.5.8 Flora en Fauna

Het plangebied aan de Berkendijk ligt buiten de bebouwde kom van Heino en valt buiten de Europese vogel- en habitatrichtlijngebieden en de provinciale Natura 2000-gebieden. Het plangebied is omringd door de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) provincie Overijssel.



Overzichtkaart EHS Provincie Overijssel, Project t.o.v. de EHS

De huidige kavel bestaat grotendeels uit een agrarisch boerenerf zonder ecologische kwaliteiten, het grootste deel is bebouwd of in gebruik als erfverharding. In de tuin en naast de varkensstal staat een aantal struiken en bomen. Deze worden in het landschapsplan ingepast. De compensatiekavel is actief bewerkt grasland, waarbij geen beschermde vegetatie is aangetroffen.

Op ruim 8,5 kilometer is het Natura 2000-gebied uiterwaarden IJssel en 7,5 kilometer van het Boetelerveld gelegen. Door het verdwijnen van de agrarische activiteiten, neemt de invloed op de omgeving af. Het gebied is gelegen op ruime afstand, waardoor er geen effecten van het project te verwachten zijn.

Gezien de aard van de besluitvorming is uitvoerige toetsing niet aan de orde.

Conclusie

De bouwplanontwikkeling van de initiatiefnemers heeft geen negatieve effecten op de in de omgeving aanwezige natuur en draagt bij aan de verhoging van de kwaliteit van de woonomgeving. De sanering van de varkensstal en overige agrarische bedrijfsgebouwen en de compensatie met de burgerwoningen en het landschapsplan zijn een aanzienlijke verbetering voor de plaatselijke kwaliteiten van de aangrenzende natuur.

Modderman Flora en Fauna uit Groningen heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd.

Het rapport is als losse bijlage 1 toegevoegd.

Conclusie uitgevoerd onderzoek

Niet-beschermden soorten:

In de soortgroepen vaatplanten, dagvlinders, libellen en overige ongewervelden zijn geen beschermde soorten in het plangebied aanwezig.

Beschermden soorten:

Alle vogelsoorten zijn beschermd. Broedende vogels mogen niet worden verstoord. Er zijn soorten in en rond de plangebieden aangetroffen, die in bomen, struikgewas of gebouwen broeden.

Daarom mogen de werkzaamheden niet in het broedseizoen (maart tot en met juli) starten. Als ze voor het broedseizoen aanvangen, kunnen ze in het broedseizoen doorgaan, mits de verstoringszone niet wordt uitgebreid.

Voor de schuren en stallen geldt een beperking voor de aanvang van de sloop in de periode half oktober tot maart in verband met mogelijk in de bosrand overwinterende hazelwormen.

6. Juridische aspecten en planverantwoording

Elders in deze plantoelichting is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieuaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan; de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels.

6.1 Algemeen

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding, waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De nieuwe bestemming 'Wonen' van het perceel Berkendijk 4 en Berkendijk ongenummerd zijn op de verbeelding aangegeven.

6.2 De regels

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (artikel 1)
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (artikel 2)
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering moeten worden begrepen.

Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de bestemming, 'Wonen', die in het plangebied voorkomt. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- ontheffing van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag worden afgeweken van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 van de regels bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (artikel 6)
- Algemene bouwregels (artikel 7)
In dit artikel wordt de relatie met de bepalingen van de bouwverordening geregeld.
- Algemene Gebruiksregels (artikel 8)
In dit artikel worden de gebruiksregels beschreven. Deze gelden voor het hele plangebied.
- Algemene regels inzake afwijking (artikel 9)
In dit artikel worden de ontheffingsvoorwaarden beschreven. Deze ontheffingen gelden voor het hele plangebied.
- Algemene wijzigingsregels (artikel 10)
In dit artikel zijn de procedureregels opgenomen voor het verlenen van een ontheffing of, indien van toepassing, het stellen van een nadere eis.

Overgangs- en slotbepalingen

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotbepalingen. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er wordt uitgegaan van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig kan worden toegestaan. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Wonen

De bouwvlakken die in gebruik zijn c.q. in gebruik worden genomen voor burgerwoondoeleinden zijn bestemd voor 'Wonen'.

Binnen het bouwvlak zijn behalve de woning (en eventuele aan- en uitbouwen) ook bijgebouwen, tuin en erf toegestaan. Daar waar meerdere burgerwoningen zich binnen hetzelfde bouwvlak bevinden, is dit aangegeven met een vierkant symbool.

De inhoud van burgerwoningen mag maximaal 750 m³ bedragen. De oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 100 m² bedragen.

Binnen het bouwvlak van een burgerwoning mag een paardenbak worden opgericht. Deze dient uitsluitend voor een hobbymatig gebruik. Paardenbakken zijn in alle gevallen alleen met een ontheffing toegestaan.

Voor de begripsbepaling van aan- en bijgebouwen is aangesloten bij het Besluit omgevingsvergunningvrije bouwwerken. Een aan- of uitbouw is een aan een woning aangebouwd gebouw, dat in directe verbinding met de woning staat. Een bijgebouw is een bij een woning behorend gebouw dat niet in directe verbinding met de woning staat en dat, indien het vrijstaat van de woning, niet voor bewoning is bestemd.

De toevoeging dat een vrijstaand bijgebouw niet voor bewoning is bestemd, dient om de (meestal ongewenste) situatie te voorkomen dat er geheel los van de woning in bijgebouwen wordt gewoond en zo (bijvoorbeeld de achtertuin) zelfstandige, aparte woonruimten of woningen kunnen ontstaan.

Hoofregel is dat als het een aangebouwd gebouw is van één bouwlaag, dat is gekoppeld aan de hoofdbouwmassa, het wordt gezien als bijgebouw. Dit dient dan te worden meegeteld bij de toegestane 100 m². Als het aangebouwde gebouw ook een tweede verdieping kent, die vanuit de woning toegankelijk is (bijvoorbeeld een extra slaapkamer boven de garage), dan wordt deze aanbouw gezien als hoofdbouwmassa en telt dus mee bij de toegestane 750 m³.

Agrarisch met waarden- landschap

Voor de aanwezige agrarische bedrijven binnen de bestemming zijn bouwvlakken opgenomen. Binnen het toegekende bouwvlak dienen de bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning, de bijgebouwen en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde (met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen), te worden gesitueerd. Dit betekent dat ook mestopslag, paardenbakken, sleufsilos, kuilplaten en teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak worden gesitueerd. Gezien de beperkte natuur en landschapswaarden zijn alleen in de zone Agrarisch, kuilvoerplaten, sleufsilos, metsplaten en mestzakken, lage permanente en hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen ook buiten het bouwvlak (eventueel mits aansluitend aan het bouwvlak) rechtstreeks toegestaan.

Op de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap en Agrarisch met waarden - Natuur en landschap is een aanlegvergunningstelsel van kracht met het oog op de te beschermen waarden. Middels aanlegregels wordt het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning bepaalde werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die een aantasting van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden dan wel de cultuurhistorische waarde betekenen. Dit aanlegvergunningstelsel is niet van toepassing voor werken en werkzaamheden binnen het bouwvlak.

6.4 Handhaving

De gemeente heeft handhavingsbeleid. Hiernaar wordt met betrekking tot de uitvoering van de handhaving verwezen.

Handhaafbaarheid

Er kan een aantal eisen worden gesteld aan de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan.

- De regels dienen duidelijk en voor een uitleg vatbaar te zijn. Indien de burgers de regels niet begrijpen, kun je ze niet kwalijk nemen dat zij ze niet naleven.
- Regel niet meer dan nodig is. Gepoogd is geen 'overbodige' regels op te nemen; regels waarvan van te voren kan worden gesteld dat ze niet worden gehandhaafd, zijn niet opgenomen.
- De regels die zijn opgenomen, dienen handhaafbaar te zijn. Duidelijkheid en toetsing aan heldere criteria is hiervoor een voorwaarde.
- De regels moeten bekend zijn bij de burgers. Middels diverse communicatiekanalen is het planproces en de uitkomst ervan nadrukkelijk met burgers en diverse doelgroepen gecommuniceerd.

6.5 Economische uitvoerbaarheid

Het project betreft een volledig particulier initiatief. Voor dit project is een anterieure overeenkomst gesloten, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Binnen de overeenkomst zijn eveneens verplichtingen met betrekking tot de uitvoering van de erf inrichting opgenomen. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

6.6 Inspraak en vooroverleg

Conform de gemeentelijke inspraakverordening, kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gezien de beperkte opzet van het plan, kan de inspraakprocedure achterwege blijven.

Het bestemmingsplan wordt conform artikel 3.1.1. Bro in vooroverleg gebracht bij alle relevante overheidsinstanties. De reacties worden opgenomen in het ontwerpplan.

Buitengebied Raalte Berkendijk 4 te Heino

Inhoud van de regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden landschap

Artikel 4 Wonen

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbelregel

Artikel 6 Algemene bouwregels

Artikel 7 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Artikel 8 Specifieke gebruiksregels

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

Artikel 10 Algemene ontheffingsregels

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Artikel 12 Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

Artikel 14 Slotregel

Bijlagen:

1. Staat van Bedrijfsactiviteiten
2. Staat van Horeca-activiteiten
3. Inventarisatie permanente recreatiewoningen-objectgebonden

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1. plan

het bestemmingsplan Berkendijk 4 te Heino.

1.2. bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.PB20100030-0002 met de bijbehorende regels.

1.3. aanduiding

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

1.4. aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5. aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6. agrarisch aanverwant bedrijf

een niet-agrarisch bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden. Voorbeelden van agrarisch aanverwante bedrijven zijn: dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven en stalhouderijen.

1.7. agrarisch bedrijf

een ter plaatse functionerend deeltijd, reëel of volwaardig agrarisch bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in de volgende productietakken:

- a. akker- en volleggronstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder tevens een paardenfokkerij wordt verstaan;
- c. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- e. sierteelt en boomkwekerij: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen in open grond, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- g. pot en containerteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen in potten en containers, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- h. bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen;
- i. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.

1.8. antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9. archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.10. bebouwing

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

1.11. bed & breakfast

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt binnen de woning. Onder een bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

1.12. bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.13. bedrijfs- of dienstwoning

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

1.14. bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.15. bestaande bedrijven

bedrijven zoals aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Een bedrijf dat via nieuwvestiging in LOG is gerealiseerd, wordt na 5 jaar onder bestaand bedrijf gerekend.

1.16. bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17. 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.

1.18. bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.19. bouwvlak

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

1.20. bestemmingsvlak

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

1.21. 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.

1.22. bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.23. cultuurhistorische waarde

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 heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.24. deeltijd agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met een omvang van 10 tot 40 Nge.

1.25. detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen, verhuren en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; onder detailhandel vallen geen afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten.

1.26. evenementen

gebeurtenissen, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur.

1.27. gebouw

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

1.28. geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.29. geurgevoelige objecten

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, niet zijnde een geurgevoelig object waarop artikel 3 lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing is.

1.30. gevoelige functies ten opzichte van objecten

categorie I:

- aaneengesloten woonbebouwing, zijnde drie of meer woningen, die telkens op minder dan 5 m afstand van elkaar zijn gelegen;
- gevoelige objecten, zijnde gebouwen of delen van gebouwen, bestemd voor het verblijf van personen of objecten, gebouwen of terreinen bestemd voor verblijfs- of dagrecreatie, niet zijnde een kleinschalig kampeerterrein met ten hoogste 15 kampeermiddelen;

objecten categorie II:

- overige woningen van derden;
- restaurants.

1.31. gevoelige functies ten opzichte van landbouwbedrijven

objecten categorie I:

- bebouwde kom met stedelijk karakter;
- ziekenhuis, sanatorium en internaat;
- objecten voor verblijfsrecreatie;

objecten categorie II:

- bebouwde kom of aaneengesloten woonbebouwing van beperkte omgeving in een overigens agrarische omgeving;
- objecten voor dagrecreatie;

objecten categorie III:

- verspreid liggende niet-agrarische bebouwing die aan het betreffende buitengebied een overwegende woon- of recreatiefunctie verleend;

objecten categorie IV:

- woning behorend bij een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij waar 50 of meer mestvarkenseenheden op grond van een vergunning aanwezig mogen zijn;

objecten categorie V:

- woning, behorend bij een veehouderij waar 50 of meer mestvarkenseenheden op grond van een vergunning aanwezig mogen zijn.

1.32. hellend dak

een afdekking van een gebouw of bouwwerk, die geen horizontale of gebogen vlakken bevat, met uitzondering van dakkapellen of vergelijkbare onderdelen.

1.33. hobbyboer

het uitoefenen van agrarische of natuurgerichte activiteiten die bijdragen aan het beheer van het landschap maar niet als volwaardig agrarisch bedrijf aangemerkt kunnen worden.

1.34. hobbykas

een gebouw, dat geheel of vrijwel geheel bestaat uit glas of ander doorzichtig materiaal en dat dient voor het hobbymatig telen van planten.

1.35. hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.36. inrichtingsplan

een inrichtingsplan is de grafische beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling waarin de situering van bouwwerken ten opzichte van elkaar en van de omgeving op een goede manier is weergegeven.

1.37. inwoning

inwoning is het verblijven in een huishouden waarbij sprake is van:

- de uitstraling van 1 woning;
- een complex van ruimten die allen met elkaar in verbinding staan.

1.38. landschappelijke inpassing

de situering van de ontwikkeling waarbij rekening gehouden wordt met de landschappelijke kenmerken van de nabije omgeving.

1.39. landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.40. landbouwontwikkelingsgebied

een als zodanig op de verbeelding aangegeven gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet in de mogelijkheden tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij.

1.41. manege

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, in combinatie met één of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en/of pony's, horeca (kantine, foyer, slaapaccommodatie en dergelijke), verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

1.42. maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaalmedische, sociaalculturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.43. natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.44. Nge (Nederlandse grootte-eenheden)

een economische maatstaf voor het bepalen van de bedrijfsomvang en het bedrijfstype van agrarische bedrijven.

1.45. niet-permanente verblijfsrecreatie

verblijfsrecreatie waarbij uitsluitend van seizoensgebonden standplaatsen voor kampeermiddelen gebruik wordt gemaakt.

1.46. nevenfunctie

één of meer bedrijfsmatige activiteiten in combinatie met en ondergeschikt aan de uitoefening van het ter plaatse en bij wijze van hoofdfunctie uitgeoefende agrarische bedrijf.

- 1.47. normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden
werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden en bouwwerken, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming.
- 1.48. nutsvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.
- 1.49. overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.
- 1.50. paardenbak
een rijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten in de open lucht met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen, al dan niet voorzien van een omheining.
- 1.51. paardenfokkerij
een agrarisch bedrijf dat uitsluitend is gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij.
- 1.52. paardenhouderij
een gebruikgericht bedrijf dat uitsluitend is gericht op het houden, stallen en/of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden.
- 1.53. peil
- voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: een horizontaal vlak gelegen op 30 cm boven de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 - in andere gevallen: een horizontaal vlak gelegen op 10 cm boven de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- 1.54. praktijkruimte
een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.
- 1.55. recreatieverblijf
een gebouw of kampeermiddel, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt.
- 1.56. recreatiewoning
een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet, geen caravan, geen stacaravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar voor recreatief verblijf en niet-permanente bewoning te worden gebruikt.
- 1.57. reëel agrarisch bedrijf
een agrarisch bedrijf met een omvang van 40 tot 70 Nge.
- 1.58. ruimtelijke kwaliteit
een niet fysieke eigenschap der dingen. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen.
- 1.59. seksinrichting
het bedrijfsmatig – of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt – gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen.
- 1.60. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen
teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m (niet zijnde teeltondersteunende kassen of boomteelthekken) die maximaal 6 maanden op dezelfde locatie gebruikt

mogen worden waaronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, vraatnetten, boogkassen tot 0,5 m, hagelnetten, wandelkappen en schaduwhallen.

1.61. verkoop agrarische producten

het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren, voor zover deze producten op het eigen bedrijf zijn geteeld of het resultaat zijn van ambachtelijke be- of verwerking van agrarische producten.

1.62. verkoopvloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van voor het publiek toegankelijke winkelruimten.

1.63. vervolgfunctie

één of meer functies of één of meer activiteiten als alternatief voor de agrarische bedrijfsvoering die ter plaatse is beëindigd bijvoorbeeld.

1.64. volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met een omvang van meer dan 70 Nge.

1.65. voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.66. voormalig bedrijfsbebouwing

bebouwing dat niet meer in gebruik is voor de uitoefening van een (agrarisch) bedrijf.

1.67. Wgh-inrichtingen

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.68. woning

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.69. zorgboerderij

een boerderij waar ouderen en/of mensen met een lichamelijke beperking of een verstandelijke handicap begeleid werkzaamheden kunnen verrichten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1. afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2. bouwhoogte van een antenne-installatie

ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie; ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3. bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4. breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5. dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6. goothoogte van een bouwwerk

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

2.7. inhoud van een bouwwerk

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

2.8. oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden - Landschap aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.7 onder a, b, e, f en i; alsmede voor:
- behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen);
- evenementen;
- recreatief medegebruik;
- de in tabel 4.1 vermelde toegestane nevenfuncties; met de daarbij behorende:
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' een bedrijfswoning niet is toegestaan.

3.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- erf- of terreinafscheidingen (niet zijnde omheiningen rond paardenbakken) en veekeringen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden;
- overigens geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlak	max. inhoud	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	dakhelling (min./max.)
erf- of terreinaf-scheidingen:						
- voor de voorgevel rooilijn					1 m	
- buiten bouwvlakken					1 m	
- overige plaatsen					2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					3 m	
* = Zoals aanwezig op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.						

Tabel 3.1

3.3. Ten behoeve van paardenbakken behorende bij een burgerwoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2 en 3.4 ten behoeve paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- ontheffing kan uitsluitend worden verleend voor paardenbakken behorende bij aangrenzende percelen met de bestemming Wonen en dienen aansluitend aan de bestemming Wonen gerealiseerd te worden;
- per woning is maximaal één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
- de afmeting van een paardenbak mag maximaal 1.200 m² bedragen;
- de afstand tussen de paardenbak en de bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken bedraagt ten minste 25 m;
- de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 8 m.

3.4. Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- de teelt van ruwvoeder is in geen geval toegestaan;
- buitenopslag met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is niet toegestaan;
- bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 800 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- paardenbakken buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan;
- bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
- het aantal slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 4;
- de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 50 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

3.5. Omgevingsvergunning

3.5.1. Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- b. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden).

3.5.2. Uitzonderingen

Het verbod van lid 4.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. binnen het bouwvlak plaatsvinden.

3.5.3. Voorwaarde

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 3.1 onder b bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

3.6 Wijzigingsbevoegdheden

3.6.1. Nieuwe Natuur

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd om ten behoeve van de realisatie van ecologische verbindingzones de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap te wijzigen in de bestemming Natuur, met inachtneming van het volgende:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie of natuur via particulier natuurbeheerschap wordt gerealiseerd of in het kader van de realisatie van een nieuw landgoed;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omliggende bestaande bestemmingen;
- c. er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld.

3.6.2. Ten behoeve van waterberging

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd om ten behoeve van waterberging de bestemming Agrarisch met waarden – Landschap te wijzigen in de bestemming Water, met inachtneming van het volgende:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omliggende bestaande bestemmingen;
- c. er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld.

Artikel 4 Wonen

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;
- bed & breakfast;
- evenementen;
met dien verstande dat:
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken.

4.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn en gebouwd worden;
- de afstand tussen de woning en het bijgebouw bedraagt ten hoogste 20 m;
- verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	dakhelling
woningen (inclusief aan- en uitbouwen)				4,5 m	10 m	20°/55°
bijgebouwen:			100 m ²	3 m	6 m	
- waarvan ten behoeve van aan- en uitbouwen			50 m ²	3 m	6 m	
verlichting ten behoeve van paardenbakken					6 m	
erf- of terreinafscheidingen:						
- voor de voorgevel					1 m	
- overige plaatsen					2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					3 m	

4.3. Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 teneinde het maximumoppervlak aan bijgebouwen te vergroten tot 250 m² met inachtneming van het volgende:

- afwijking wordt uitsluitend verleend indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor het uitoefenen van hobbymatige agrarische of natuurgerichte activiteiten;
- afwijking wordt uitsluitend verleend indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor werkzaamheden die bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van het karakteristieke landschap;
- er dient ten minste 1 ha grond in beheer te zijn;
- de extra bebouwing dient inpasbaar te zijn en dient bij te dragen aan deruimtelijke kwaliteit.

4.4. Specifieke gebruiksregel

- Paardenbakken buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan.
- Buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan.
- Bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 800 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen.

- d. Bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning.
- e. Het aantal slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 4.
- f. Nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen bestaande bebouwing met dien verstande dat het vloeroppervlak ten behoeve van de nevenfuncties ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing bedraagt.
- g. De vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 50 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

4.5. Afwijken van de gebruiksregels

Ten behoeve van nevenfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve het toestaan van één of meer, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:

- de nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober.
- het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
- uitsluitend mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, zijn toegestaan;
- de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
- de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
- er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld. Dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf;

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1. Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 8 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 9 Overige regels

9.1. Werking wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1. Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

10.2. Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

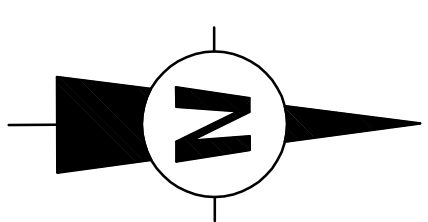
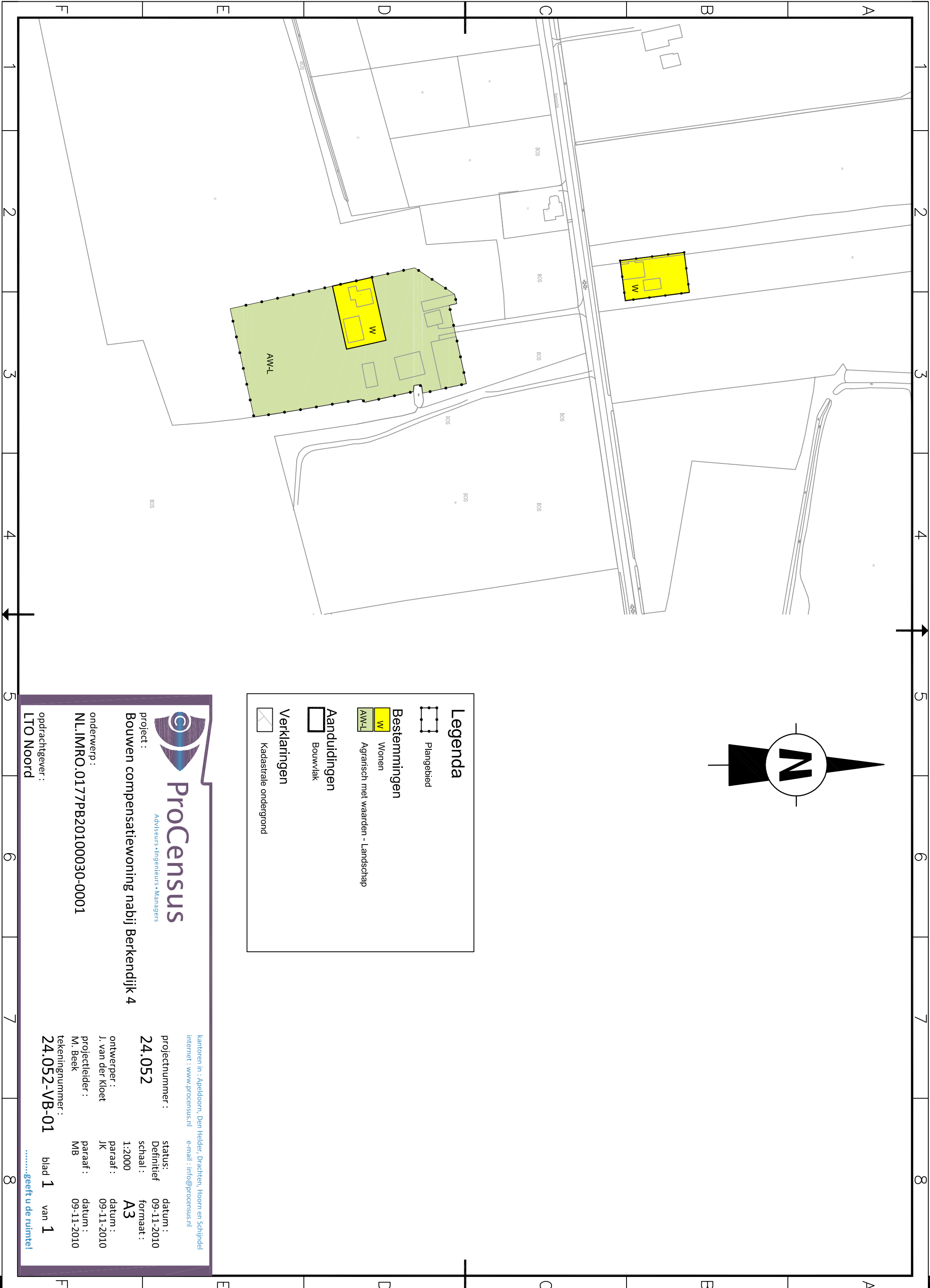
- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

10.3. Objectgebonden overgangsrecht





- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 5.4 onder c is permanente bewoning van een recreatiewoning voor de recreatiewoningen zoals deze is opgenomen in bijlage 3 (Inventarisatie permanente bewoning recreatiewoningen-objectgebonden) wel toegestaan.
- b. Het persoonsgebonden overgangsrecht kan niet worden overgedragen aan of overgaan op een andere natuurlijke of rechtspersoon.
- c. Het persoonsgebonden overgangsrecht is uitsluitend van toepassing op de huidige locaties.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels Berkendijk 4 te Heino'.



Legenda

-  Plangebied
- Bestemmingen**
-  Wonen
-  Agrarisch met waarden - Landschap
- Aanduidingen**
-  Bouwvlak
- Verklaringen**
-  Kadastrale ondergrond



ProCensus
Adviseurs • Ingenieurs • Managers

project :
Bouwen compensatiewoning nabij Berkendijk 4

onderwerp :
NL.IMRO.0177PB20100030-0001

opdrachtgever :
LTO Noord

projectnummer : 24.052

status: Definitief

datum: 09-11-2010

ontwerper : J. van der Kloet

paraaf: JK

projectleider : M. Beek

paraaf: MB

tekeningsnummer : 24.052-VB-01

blad 1 van 1

.....geeft u de ruimte!

kantoren in : Apeldoorn, Den Helder, Drachten, Hoorn en Schijndel
internet : www.procensus.nl e-mail : info@procensus.nl