

 Gemeente Elburg

 Bestemmingsplan “*Heidezoo* 2010”

 Onherroepelijk



9 februari 2011

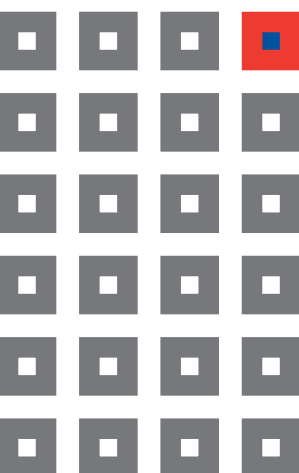


Gemeente
Elburg

Gemeente Elburg

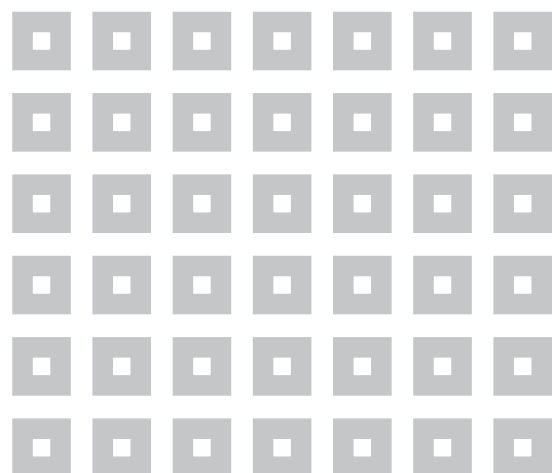
Bestemmingsplan “Heidezooom 2010”

Onherroepelijk



Inhoud:

- toelichting
- regels
- geometrische plaatsbepaling
en een analoge verbeelding hiervan



werknummer: 151.457.00

datum: 9 februari 2011

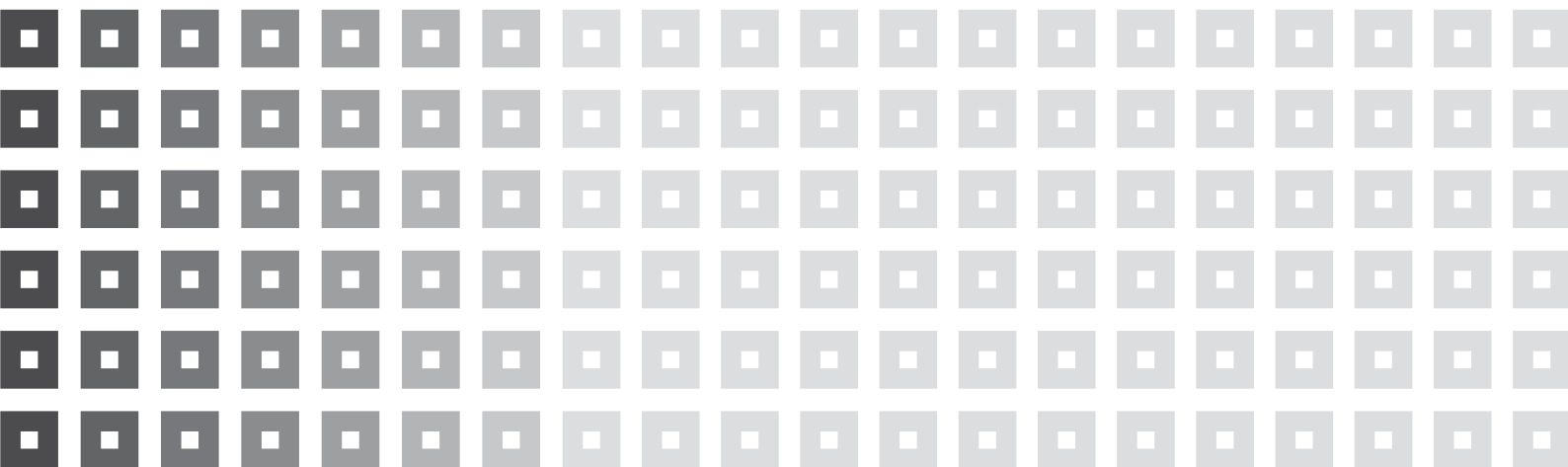
bestand: J:\151\457\00\3.projectresultaat\e. onherroepelijk

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	zomer 2007
Voorontwerp	december 2007
<i>Inspraak</i>	voorjaar / zomer 2008
<i>Vooroverleg</i>	voorjaar / zomer 2008
Ontwerp	augustus 2010
Vaststelling	13 december 2010
Onherroepelijk	9 februari 2011

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam



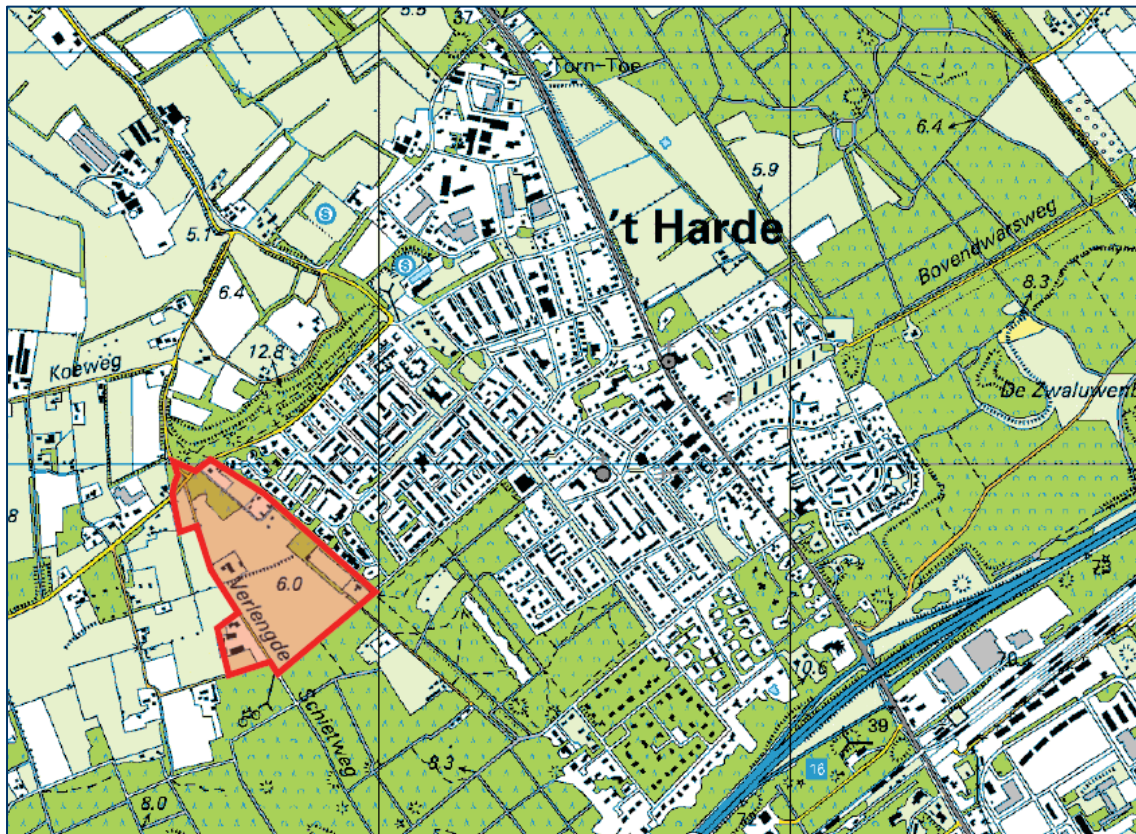
Inhoudsopgave van de toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Bij het plan behorende stukken	1
1.2	Aanleiding en doel van het plan	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	2
2	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande / oorspronkelijke situatie	5
2.2	Ontwikkelingen	5
2.3	Juridische aspecten	9
3	Ruimtelijke Ordening	11
3.1	Kader	11
3.2	Conclusie	16
4	Natuur en landschap	17
4.1	Kader	17
4.2	Onderzoek	18
4.3	Conclusie	20
5	Water	21
5.1	Kader	21
5.2	Onderzoek	22
5.3	Conclusie	25
6	Archeologie en cultuurhistorie	27
6.1	Archeologie	27
6.2	Cultuurhistorie	28
7	Milieu	31
7.1	Algemeen	31
7.2	Bodemkwaliteit	31
7.3	Akoestische aspecten	33
7.4	Luchtkwaliteit	34
7.5	Milieuzonering	35
7.6	Externe veiligheid	38
7.7	Overige belemmeringen	41
7.8	Duurzaamheid	41
7.9	Politiekeurmerk Veilig Wonen	42
8	Uitvoerbaarheid	43
8.1	Economische uitvoerbaarheid	43
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
8.3	Handhavingaspecten	44

9	Procedure	45
9.1	Vorbereidingsfase	45
9.2	Ontwerpfase	48
9.3	Vaststellingsfase	48

Bijlagen, zoals opgenomen in het separate bijlagenboek

1. Onderzoeken Natuur en landschap
 - 1.1. Eelerwoude, Aanvullend flora- en faunaonderzoek Heidezoom 't Harde, gemeente Elburg, projectnummer 3136, 31 juli 2008
 - 1.2. DHV, Natuurtoets Heidezoom - Natuurbeschermingswet, dossier B7471.02-001, mei 2008
 - 1.3. Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland, Beschikking vergunningaanvraag Natuurbeschermingswet 1998 artikel 19d, zaaknummer 2008-009833, 22 augustus 2008
2. DHV, Waterhuishoudingsplan en Rioleringsplan Heidezoom 't Harde, gemeente Elburg, dossier X1279-01.001, januari 2007
3. Vestigia B.V., Verlengde Schietweg 't Harde, gemeente Elburg - een inventariserend Veldonderzoek (IVO) met boringen en veldverkenning, rapportnummer V427, Amersfoort, 10 januari 2006
4. Onderzoeken bodem
 - 4.1. DHV, Heidezoom te 't Harde - Historisch onderzoek conform de NVN 5725 en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740, registratienummer: ON-H 20060211, februari 2006
 - 4.2. DHV, Verkennend bodemonderzoek - 4 locaties plangebied Heidezoom, Milieukundig onderzoek, registratienummer ON-D20081434, augustus 2008
 - 4.3. MOS Grondmechanica, Milieutechnisch bodemonderzoek aan de Verlengde Schietweg 3 te 't Harde, Kenmerk R675407-RY_1, 5 november 2007
 - 4.4. MOS Grondmechanica, Herbemonstering grondwater op de locatie Verlengde Schietweg 9 te 't Harde, Kenmerk B6030510-RY_1, 3 juni 2010
5. Regio Noord-Veluwe, Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Heidezoom 't Harde, dossiernummer EL-0188, 15 januari 2010
6. Oranjewoud, Geuronderzoek nabij ontwikkelingsgebied Heidezoom gemeente Elburg, projectnummer 170414, 12 maart 2007
7. De Roever Milieuadviesing, Gebiedsvisie Elburg onderbouwing verordening op grond van Wet geurhinder en veehouderij, documentnummer 20090443/D02/CH, 14 december 2009
8. KEMA, Risicoberekening gastransportleiding N-570-20-KR-040 t/m 044, 66912927-GCS 09-50415, 09-12-15 TTS



Afbeelding: ligging plangebied op topografische kaart



Afbeelding: ligging plangebied op luchtfoto

1 Inleiding

1.1 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Heidezoom 2010" bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald¹ door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.2 Aanleiding en doel van het plan

In 1994 is de gemeente Elburg gestart met een onderzoek naar de woningbehoefte binnen de gemeente. Hieruit blijkt dat de behoefte aan woningen in de kern 't Harde relatief hoog is. Naar aanleiding hiervan is een drietal potentiële uitbreidingslocaties aangeduid voor de kern 't Harde. Na afweging van de voor- en nadelen van de drie locaties is uiteindelijk bij de vaststelling van het Structuurplan 1995 door de gemeenteraad op 19 oktober 1995 de voorkeur gegeven aan de locatie 't Harde - West ofwel locatie Heidezoom. De belangrijkste overweging betrof de goede aansluiting op de bestaande kern en het behoud van het aangrenzende bosgebied. Naar aanleiding van de locatiekeuze voor het uitbreiden van de kern 't Harde is KuiperCompagnons in 2006 gestart met het opstellen van een stedenbouwkundig plan voor het gebied. Om de ontwikkelingen mogelijk te kunnen maken is een herziening van het vigerend bestemmingsplan noodzakelijk.

Doel van dit bestemmingsplan is derhalve om de ontwikkelingen mogelijk te maken voor de locatie Heidezoom. Binnen de locatie worden circa 240 woningen gebouwd (exclusief de bestaande woningen op bestaande kavels, totaal circa 9 woningen).

Inmiddels is voor het bouwrijp maken, het woonrijp maken en het realiseren van in totaal 194 woningen, 27 appartementen en een paardenstalling annex berging op de locatie Verlengde Schietweg 2-4, met toepassing van artikel 19.2 (oude) WRO, vrijstelling en bouwvergunning verleend. Het gehele gebied is inmiddels bouwrijp. De bouw van verschillende woningbouwcomplexen is begonnen of zijn zelfs al gereed en bewoond. In juridisch-planologisch opzicht is deze bebouwing nu een 'bestaande situatie' en wordt deze als zodanig in dit nieuwe bestemmingsplan meegenomen.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

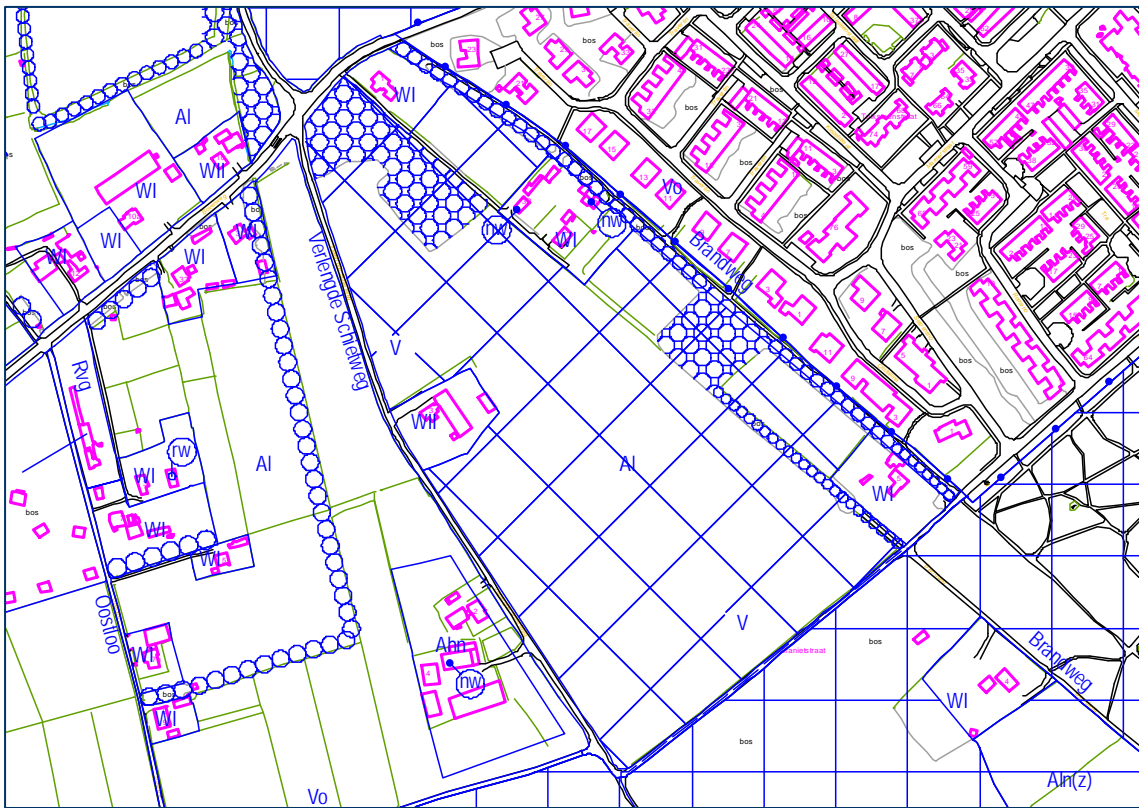
Plangebied Heidezoom is gelegen in het buitengebied van de kern 't Harde in de gemeente Elburg. Het oppervlak van het plangebied bedraagt circa 10,6 ha, waarop in de oorspronkelijke

¹ Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.

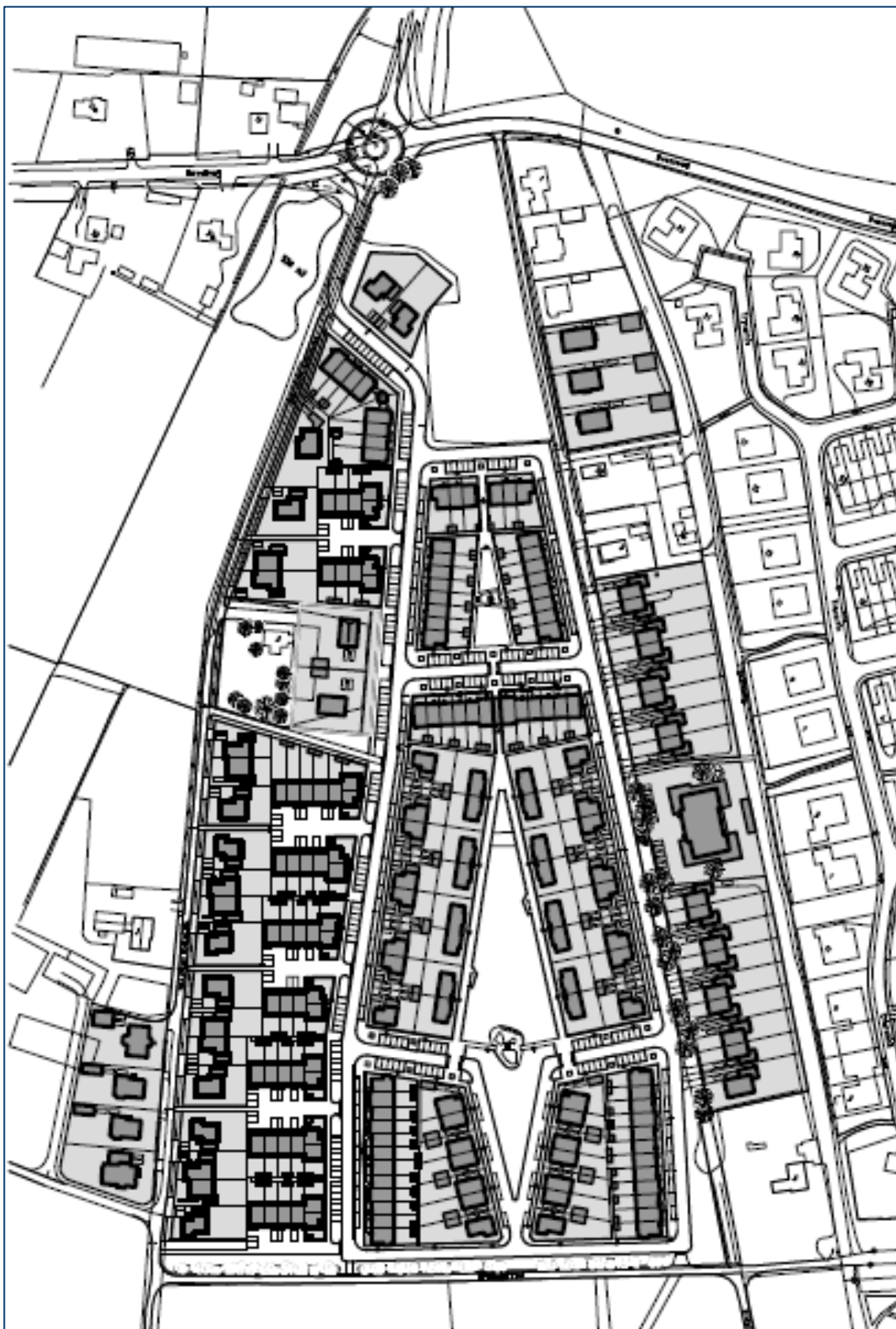
situatie met name weilanden, stukjes bos en enkele vrijstaande woningen aanwezig zijn. Het gebied ligt ten westen van de bebouwde kern van 't Harde, globaal ingesloten door Oude Brandweg (oostgrens), Bovenweg (noordgrens), Verlengde Schietweg (westgrens) en fietspad Granietstraat (zuidzijde). Naastgelegen afbeeldingen geven de globale ligging van het plangebied weer.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Elburg', vastgesteld door de raad op 18 oktober 2001, (grotendeels) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 4 juni 2002 en onherroepelijk geworden door uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 25 juni 2003. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de bij dit bestemmingsplan behorende plankaart weer.



Afbeelding: uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan



Afbeelding: verkevelingsplan

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande / oorspronkelijke situatie

In de huidige (c.q. oorspronkelijke) situatie bestaat de locatie Heidezoom overwegend uit weilanden en is het gelegen in een bosrijke omgeving. Aan de zuidkant loopt het plangebied over in een groot bosgebied dat deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur zoals aangeduid in het streekplan. De westkant wordt gekenmerkt door een landelijk karakter met verspreid gelegen agrarische bedrijven. Aan de noordoostkant van het plangebied loopt een flinke bosstrook die voor een gedeelte doorloopt tot in het plangebied. Aan de oostkant is de bebouwde kom van de kern 't Harde gelegen. In het plangebied zelf zijn enkele bestaande woningen gelegen, voornamelijk gelegen nabij de bebouwde kom.

Inmiddels zijn, via vrijstellingsprocedures ex artikel 19 (oude) WRO, vergunningen afgegeven voor de bouw van in totaal 194 woningen, 27 appartementen en een paardenstal annex berging. Met de bouwwerkzaamheden is al begonnen en de eerste complexen zijn al bewoond. Hoewel in juridisch-planologische zin deze woningen dus als 'bestaande situatie' worden gezien, wordt in dit bestemmingsplan telkens het totale plan "Heidezoom" in ogenschouw gehouden als zijnde een nieuwe woningbouwlocatie.

2.2 Ontwikkelingen

Om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte in de kern 't Harde zal de locatie Heidezoom ontwikkeld worden als nieuw woongebied. KuiperCompagnons heeft in samenwerking met de gemeente Elburg een stedenbouwkundig en inrichtingsplan opgesteld voor de locatie. De afbeelding op naastgelegen pagina geeft het verkavelingsplan weer.

Onderstaand worden de ontwikkelingen voor het gebied nader toegelicht.

2.2.1 Stedenbouwkundige hoofdstructuur

De bijzondere ligging van de locatie is als uitgangspunt genomen voor de hoofdopzet van het nieuwe woongebied. Als basis is gekozen voor een oost-west zonering in drie delen.

De twee noordzuidgerichte woonstraten ondersteunen deze indeling. Er is verschil aangebracht in de begeleidende bebouwing langs deze straten.

Hiermee ontstaat een heldere opzet van het woongebied dat is georiënteerd op het zuidelijke bosgebied. Deze oriëntatie vormt een belangrijke kwaliteit van het wonen op deze locatie. Het bestaande groen draagt bij aan de verbondenheid met het bos in de directe omgeving.

Westelijke zone (De Erven)

In deze zone zijn de bestaande kavels (Verlengde Schietweg 2, 3 en 4) gehandhaafd. Op de locatie op het perceel Verlengde Schietweg 4 waar eerder twee forse (agrarische) schuren stonden, is nu ten zuiden ervan een hobbymatige paardenbak / langeerruimte mogelijk gemaakt. Direct ten oosten daarvan zijn, conform het verkavelingsplan, vier nieuwe vrijstaande woningen geprojecteerd. De woning en opstallen op kavel Verlengde Schietweg 9 (voorheen nr. 3) worden niet gehandhaafd.

Langs de Verlengde Schietweg zijn vrijstaande en 2-onder-1 kapwoningen geprojecteerd. Het landelijk profiel van de Verlengde Schietweg wordt behouden aangezien slechts circa 20 woningen direct vanaf deze weg worden ontsloten.

Aan de andere zijde bevindt zich een strook met rijenwoningen aan hofjes. Langs de woonstraat krijgen de rijenwoningen een bijzondere beëindiging. De hier geprojecteerde woningen worden zowel georiënteerd op de hofjes als op de woonstraat. De hofjes zijn verbonden met de Verlengde Schietweg middels een doorsteek voor voetgangers. Aan de zuidzijde van de bestaande kavel Verlengde Schietweg 9 ligt een fietsroute.

Aan de rand van het bestaande bosje aan de noordzijde zijn twee vrijstaande woningen opgenomen. Samen met het blokje rijenwoningen aan de overzijde markeren deze woningen de entree van het woongebied. De architectonische uitwerking van deze woningen verdient daarom bijzondere aandacht.

Middenzone (De Boskamers)

Deze zone wordt gekenmerkt door de centrale groene ruimtes die een verbinding maken tussen het noordelijk gelegen bosje en het zuidelijk gelegen bosgebied. Langs de woonstraten aan de buitenzijde is gekozen voor een afwisselend beeld van rijenwoningen en 2-onder-1 kapwoningen.

De 2-onder-1 kapwoningen in het middendeel liggen aan een woonpad (3,5 meter) en worden voor de auto ontsloten vanaf de woonstraten. Op de kop van dit deel bevinden zich vier benedenbovenwoning ter plaatse van de overbouw van het centrale pad.

Oostelijke zone (De Houtsingels)

In deze zone bevinden zich meerdere bestaande kavels. Tussen deze kavels zijn 2-onder-1 kapwoningen en enkele vrijstaande woningen gesitueerd. De nieuwe woningen staan bewust niet in één rooilijn. De kavels hebben diepe voortuinen wat ten goede komt aan het landelijke beeld van deze woonstraat.

Centraal in deze zone ligt een blok met zorgwoningen. Als onderdeel van deze zone dient dit complex een bijzondere uitstraling te krijgen en dient de omvang afgestemd te worden op de landelijke omgeving. Het parkeren ten behoeve van deze zorgwoningen vindt plaats aan de voorzijde.

2.2.2 Woningbouwprogramma

Op de locatie Heidezooom wordt alleen woningbouw gerealiseerd. De verdeling van het aantal en type woningen is de resultante van overleg tussen de provincie Gelderland, de gemeente Elburg en ontwikkelende partijen AM Wonen, UWON en Omnia Wonen. Hieruit is het volgende voortgekomen:

Woningcategorie	Aantal woningen
Sociale koop, huur en zorgseenheden	103
Middel duur	38
Dure koop	101
TOTAAL	242

Deze woningcategorieën zijn onderverdeeld in de volgende typen woningen:

Type woning	Aantal woningen
Rijwoningen	120
Twee – onder – één kap	66
Vrijstaande woningen	29
Zorgeenheden en beneden/boven	27
TOTAAL	242

Bij deze woningaantallen zijn de vier geprojecteerde woningen op de kavel Verlengde Schietweg 4 niet meegerekend, hoewel deze in beginsel via particulieren ontwikkeld zullen worden. Daarnaast blijven de bestaande woningen in het plangebied (behoudens de woning op het perceel Verlengde Schietweg 9) gehandhaafd en zijn deze in het stedenbouwkundig plan ingepast.

Ontsluitingsstructuur en parkeren

De ontsluiting van Heidezoom vindt plaats via een nieuwe rotonde in de Bovenweg. Rondom de rotonde worden uitzichtlijnen gecreëerd. Met de komst van deze rotonde komt één de bestaande drempel in de Bovenweg te vervallen. Vanaf de rotonde geldt een 30 km/uur regime, waardoor het hele woongebied wordt aangemerkt als verblijfsgebied. Bij de parkeercoffers zijn verkeersdrempels geprojecteerd.

De nieuwe ontsluiting loopt langs het bestaande bosje en komt ter hoogte van een paar bestaande bomen langs de Verlengde Schietweg het woongebied binnen. Vervolgens vormen de woonstraten een lus die direct of indirect de woningen ontsluit. Aan de zuidoostzijde is voor het autoverkeer een noodontsluiting met de Granietstraat opgenomen. Deze is met name bedoeld voor hulpdiensten in geval van calamiteiten. De Granietstraat zelf blijft gehandhaafd in de huidige vorm en doet dienst als belangrijke (toeristische) fietsverbinding tussen 't Harde en Nunspeet.

De bestaande en nieuwe woningen aan het bestaande profiel van het Korhoenpad (voorheen Brandweg) blijven/worden ontsloten vanaf de Bovenweg. De bestaande woningen aan de Veldbiesweg 1 en 3 (voorheen Brandweg 3 en 3b) worden voortaan vanaf de nieuwe woonstraat ontsloten.

De parkeerbehoefte is gebaseerd op actuele CROW-normen. De volgende parkeercijfers worden gehanteerd:

- parkeernorm benedenbovenwoningen: 1,6 pp/woning
- parkeernorm rijenwoningen: 1,9 pp/woning
- parkeernorm vrijstaande en 2-onder-1 kapwoningen: 2,2 pp/woning

Exclusief de zorgwoningen geeft dit voor het hele plan een parkeerbehoefte van circa 415 parkeerplaatsen. Een groot deel hiervan wordt gerealiseerd op eigen terrein. Alle vrijstaande en 2-onder-1 kapwoningen (95) hebben twee parkeerplaatsen op de kavel en de rijenwoningen aan de hofjes (34) hebben één parkeerplaats op de kavel. Van de 205 woningen parkeren 129 woningen op eigen terrein. Daarnaast zijn in totaal 232 parkeerplaatsen in het openbaar gebied beschikbaar. Hierin is de optie om incidenteel langs de Verlengde Schietweg te parkeren niet meegenomen. Tevens is de reserve strook aan de zuidzijde (parallel aan de Granietstraat) buiten de telling gehouden.

Groenstructuur en spelen

Het plangebied is gelegen in een bosrijke omgeving. De nieuwe groenstructuur en het beplantingsplan van het nieuwe woongebied sluiten aan op de groene omgeving. Voor de nieuwe bomen in het plan gelden de volgende uitgangspunten:

- Woonstraten (noordzuid): 1^{ste} grootte, landschappelijke benadering;
- Woonstraten (oostwest): 2^{de} en 3^{de} grootte;
- Centrale groengebieden: afwissellende grootte, vorm en blad iets extra's;
- Hofjes: 2^{de} en 3^{de} grootte, struikachtige, vorm en blad iets extra's;
- Verlengde Schietweg: landelijke bomen.

Aan de zuidzijde is langs de Granietstraat een nog aan te planten houtsingel bedacht met inheemse soorten bomen en struiken. Deze is op de verbeelding niet opgenomen, wel is de aanleg mogelijk gemaakt binnen de betreffende bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied".

In het ontwerp wordt ruimte geboden aan twee speelplekken. Aan de noordkant (nabij de Bovenweg) komt in het bestaande bosje een avontuurlijke speelplek bedoeld voor kinderen in de leeftijd van 8 tot 12 jaar. Het gaat hier om een speelplek die toegespitst is op de natuurlijke en bosachtige omgeving. Voor kinderen in de leeftijd van 0 – 4 jaar wordt een kleine speelplek gecreëerd ongeveer in het midden van het plangebied tussen de bebouwing. Daarnaast zal in het parkachtige deel een speelplek gecreëerd worden voor kinderen van 0 – 8 jaar. Uitgangspunt voor de speelplekken is de toepassing van houten speeltoestellen.

Beeldkwaliteit

In januari 2008 is voor Heidezoom een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit plan is door B&W vastgesteld op 29 januari 2008. Het overkoepelende thema voor Heidezoom, welke is vastgelegd in het beeldkwaliteitplan, is "landelijkheid". In het beeldkwaliteitplan is dit thema vervat in een aantal basisprincipes. Het beeldkwaliteitplan (diende en) dient als vertrekpunt voor het ontwikkelen van de bouwplannen. Het is van belang dat de woningontwerpen in de geest van dit plan worden uitgewerkt, de basisprincipes geven hiervoor een belangrijke aanzet. Het beeldkwaliteitplan is echter geen dictaat. Op onderdelen kunnen andere keuzes gemaakt worden zonder dat afbreuk gedaan wordt aan de landelijke uitstraling van de woningen. Voorop staat het consequent uitwerken van de basisprincipes, aangevuld met nieuwe onderdelen om tot een optimaal beeld te komen.

De bouwplannen kunnen uitgewerkt worden van schetsontwerp naar voorlopig ontwerp tot definitief ontwerp. In een bouwplanoverleg kan worden bepaald welke ontwerponderdelen uiteindelijk bijdragen tot het gewenste landelijke beeld.

Basisprincipes die een onderdeel dienen uit te maken van alle projecten/woningontwerpen:

- Alle woningen zijn voorzien van een opvallende kap.
- Afwisselende goothoogtes en kapvormen.
- Afwisseling door verschillende woningtypes en door aanbieden opties
- Eenheid in materialisering, geen horizontale opdeling in het gevelbeeld.
- Kleurgebruik: herfsttinten, oker – bruin – paars.
- Materiaalgebruik: baksteen en dakpannen (genuanceerd).

2.3 Juridische aspecten

2.3.1 Planmethodiek

Bij de opzet van het bestemmingsplan is uitgegaan van semiglobale eindbestemmingen. Dat wil zeggen dat op de verbeelding geen perceellering is aangegeven, waardoor nog veel flexibiliteit en ruime ontwikkelingsmogelijkheden in het plan bestaan, maar wel de nodige juridische zekerheid is gegeven ten aanzien van de omgeving. Voor elk bouwvlak is daarom wel de maximale goot- en bouwhoogte van de hoofdbebouwing bepaald, alsmede het type woningen. Naast hoofdbebouwing kent het plan ook mogelijkheden voor aan-, uit- en bijgebouwen. Realisatie daarvan is mogelijk, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Naast de bouw mogelijkheden is in het plan ook het toegestane gebruik van de gronden bepaald. In de regels is per bestemming bepaald welke gebruiksmogelijkheden op een perceel gelden.

De planmethodiek is afgestemd op de landelijke Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008 en het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO) 2008.

2.3.2 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat voorkomt in de regels. Dit om te voorkomen dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Daarnaast is getracht zoveel mogelijk de algemeen geldende bepalingen per bestemming op te nemen. Wanneer er dan één bestemming wordt aangeklikt, is direct grotendeels duidelijk welke algemene regels er, naast de specifieke regels voor die bestemming, gelden. Het betreft de 'algemene ontheffingsregels', de 'algemene wijzigingsregels' en de 'nadere eisen'. De algemene ontheffingsregels maken het onder meer mogelijk om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen te kunnen doorvoeren; bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied. De algemene wijzigingsregels geven een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een ontheffing geregeld kunnen worden; bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens. De nadere eisen geven

aan B en W een bevoegdheid om nadere eisen te stellen aan de afmeting en situering van bouwwerken.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld. Zo is in de anti-dubbeltelregel vastgesteld dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om bouwvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

De algemene bouwregels geeft een aantal aanvullende regels dat voor alle bestemmingen kan gelden; bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders, maar ook beperking van bouwmogelijkheden als gevolg van, bijvoorbeeld, milieuwetgeving. Er zijn geen algemene procedureregels opgenomen, omdat ingevolge artikel 3.6 van de Wro al is bepaald dat bij procedures die voort kunnen vloeien uit het bestemmingsplan (bijvoorbeeld bij het toepassen van ontheffingen, wijzigingen en nadere eisen), afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

2.4.3 Geometrische plaatsbepaling

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een topografische ondergrond gebruikt. Met behulp van lijnen, coderingen en arceringen is aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met functie- en bouwaanduidingen en maatvoeringen nadere regels aangegeven.

3 Ruimtelijke Ordening

3.1 Kader

3.1.1 Rijksbeleid

Nota ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, de Planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid, in werking getreden. Deze heeft met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en op basis van het overgangsrecht de status van structuurvisie gekregen en vormt samen met de (ontwerp) AMvB Ruimte, zie ook hierna, het nationale ruimtelijke beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030. De nota bevat geen concrete beleidsbeslissingen maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode. Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies. Specifiek richt het rijksbeleid zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied;
- krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
- borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid van de Nota Ruimte.

AMvB Ruimte

Nieuwe structuurvisies, zo ook de Nota Ruimte, moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan worden gebundeld in één *Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid* (integratie van Realisatieparagraaf Nota Ruimte en de realisatieparagrafen voor de andere PKB's). Deze zogenoemde AMvB Ruimte zal de ruimtelijke kaders uit de vigerende PKB's bevatten, die daadwerkelijk borging in regelgeving behoeven. Het ontwerpbesluit AMvB Ruimte (d.d. 29 mei 2009) heeft inmiddels ter inzage gelegen.

In de realisatieparagraaf benoemt het kabinet 34 nationale ruimtelijke belangen. Deze omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap, de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie. Het rijk zet hierbij met name in op een zuinig ruimtegebruik, de bescherming

van kwetsbare gebieden (de nationale landschappen en de ecologische hoofdstructuur) en de bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast.

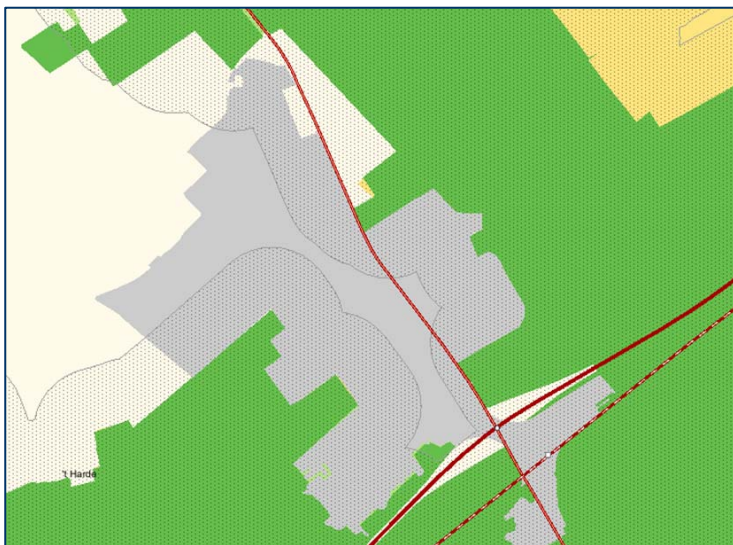
Het plangebied is gelegen binnen het Nationaal Landschap 'De Veluwe'. Hier geldt ingevolge de AMvB ruimte, dat de maximale wooncapaciteit in het nationaal landschap niet meer bedraagt dan de wooncapaciteit die nodig is om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte, welke wordt berekend op basis van de natuurlijke bevolkingsontwikkeling en een evenwicht tussen het aantal personen dat zich binnen het nationaal landschap vestigt en dat daaruit vertrekt (migratiesaldo nul). De ontwikkelingen in Heidezoom voldoen aan dit criterium.

3.1.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft voor de provincie de basis voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Het Streekplan geeft de richting aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling op provinciaal niveau en beschrijft de ruimtelijke structuur van Gelderland aan de hand van het groenblauwe raamwerk, het rode raamwerk en het multifunctioneel gebied. 't Harde behoort tot de regio "Noord-Veluwe".



Afbeelding: uitsnede plankaart streekplan Gelderland 2005

- **Groenblauwe raamwerk**

Het groenblauwe raamwerk heeft voor 't Harde betrekking op de "EHS natuur", oftewel het Veluwemassief. Hiervoor geldt als algemeen principe de "nee, tenzij" benadering bij de afweging van rode ontwikkelingen. Voor de sturingsmogelijkheden voor transformaties in de randzone van de Veluwe geldt dan de bij het groenblauwe raamwerk horende "nee, tenzij" benadering. Rond het Veluwemassief is de contour "groei en krimp saldering Veluwe" aangegeven. Gestreefd wordt via het 'groei-krimp'-beleid de intensieve recreatie op de Veluwe te reguleren, gericht op een betere ruimtelijke afstemming van recreatie en natuur om zo een kwaliteitsslag voor beiden te maken.

- Rode raamwerk

Voor wat betreft de verstedelijkingsopgave geldt dat op regionaal niveau in het kwalitatief woonprogramma afspraken worden gemaakt voor wonen. Voor werken geldt het programmeringoverleg tussen provincie en regio over bedrijventerreinen. Het indicatief aantal netto toe te voegen woningen bedraagt voor de regio Noord-Veluwe 9.500 woningen (conform prognoses woningbouwbehoefte). Een aanzienlijk deel van deze opgave dient binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd te worden. Binnen de Noord-Veluwe is deze zogenaamde intensiveringambitie voor wonen vastgesteld op 40%.

- Multifunctioneel platteland

De kern 't Harde is op de afbeelding 'uitsnede plankaart streekplan Gelderland 2005' in donkergrijs aangegeven. Het plangebied van Heidezoom ligt ten westen daarvan en maakt deel uit van het "multifunctioneel platteland" (lichtgeel). De zuidkant van het plangebied ligt binnen een met lichtgrijze puntjes aangeduide zone voor "extensivering intensieve veehouderij". Voor nieuw 'rood' in meerdere eenheden binnen dit gebied gelden nadrukkelijk de generieke condities voor zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking. De regio is gevraagd voor 1 juli 2006 zoekzones vast te stellen voor verstedelijking voor de periode 2005-2015. De provincie heeft op 12 december 2006 de zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking vastgesteld in een uitwerking van het streekplan.

Ontwerp Ruimtelijke Verordening Gelderland

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 3 november 2009 het ontwerp van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. Inwerkingtreding van de verordening wordt medio 2010 verwacht. Met deze verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting en onderbouwing van bestemmingsplannen. De regels hebben betrekking op o.a. verstedelijking, detailhandel, wonen, bedrijven, ecologische hoofdstructuur etc. en zijn gebaseerd op de uitgangspunten uit de provinciale structuurvisie (Streekplan Gelderland 2005). In deze verordening is aangegeven dat het plangebied 'Heidezoom' valt binnen het Nationaal Landschap "Veluwe". Tevens is de classificatie "extensiveringsgebied in reconstructiegebied Veluwe" toegekend. Direct ten zuiden van het plangebied kennen de gronden de waardering "Ecologische hoofdstructuur - Natuur" en "Waardevol Landschap". Het plangebied zelf kent deze waardering niet. Er gelden dus in dat opzicht geen ruimtelijke beperkingen voor de ontwikkelingen binnen Heidezoom. Het plangebied kent ingevolge kaart 2 bij de Verordening de aanduiding 'zoekzone wonen'. De ontwikkeling van Heidezoom past hierbinnen.

3.1.3 Regionaal beleid

Regionale structuurvisie Noord-Veluwe

De samenwerkende gemeenten in de regio Noord Veluwe hebben in januari 2004 de "Regionale structuurvisie Noord-Veluwe" opgesteld. De hoofddoelstelling luidt: zorg dragen voor leefbare gemeenschappen in een hoogwaardige omgeving, waarbij natuur en landschap én leefbaarheid vanuit wederzijds respect met elkaar in evenwicht zijn. Veel waarde wordt gehecht aan sociale cohesie en participatie in sociale structuren van de kernen. Het voorgestelde verstedelijkingsconcept bestaat uit nederzettingen, intensieve en extensieve zwermgebieden, Veluwegemeenschappen en de centrale positie van Harderwijk. Voor de nederzettingen, als zwaartepunten voor de leefbaarheid, wordt een kwaliteitsimpuls voorgestaan, waarbij passende functieontwikkeling, herstructurering, bebouwing, openbare ruimte en verkeer integraal worden

benaderd. Op de Veluweflanken liggen de zwermgebieden waarvoor het beleid zicht richt op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden en het benutten van functionele mogelijkheden via herstructurering en in de intensieve zwermgebieden tevens via nieuwe 'rode' activiteiten.

De regionale structuurvisie heeft als input gediend voor het Streekplan van de provincie Gelderland 2005. De beleidsinhoudelijke strekking van de regionale structuurvisie komt overeen met die van het hiervoor beschreven streekplan. Het voorliggende bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming.

Regiovisie Noord – Veluwe

In deze visie wordt het toekomstperspectief voor de regio voor de komende 25 jaar geschetst en wordt richting gegeven aan de keuzes die gemaakt moeten worden op het gebied van wonen, werken, recreëren, zorg, natuur, landschap en landbouw. Op basis van sectorale en lokale ontwikkelingen en maatschappelijke trends en tendensen zijn er verschillende opgaven geformuleerd. In zogenaamde allianties worden strategische beleidskeuzes gemaakt. Voor 't Harde wordt o.a. de aanleg van een rondweg genoemd.

Kwalitatief woonprogramma (KWP)

De regiogemeenten voor de Noord – Veluwe (Elburg, Epe, Ermelo, Harderwijk, Hattem, Heerde, Nunspeet, Oldebroek en Putten) en de provincie Gelderland hebben voor de periode 2010 – 2019 het Kwalitatief Woonprogramma voor de regio vastgesteld. Op basis van een werkprogramma worden de komende jaren lokale en provinciale woningbouwprogramma's en woonvisies gerealiseerd., inclusief de bouw van goedkope huur- en koopwoningen. Het gaat in totaal om de bouw van ongeveer 7100 woningen.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

Structuurplan

Het Structuurplan 1995 van de gemeente Elburg geeft in hoofdlijnen de gewenste ontwikkeling van de gemeente aan en dient als beleidskader voor het ruimtelijk beleid.



Afbeelding: uitsnede plankaart structuurplan Elburg 2005

Ten aanzien van de ontwikkeling van bevolking, wonen en werkgelegenheid gaat het plan uit van het scenario "eigen groei". Het onderzoek "De woningbehoefte in de gemeente Elburg" (d.d. september 1994) heeft uitgewezen dat de behoefte aan woningen in de kern 't Harde relatief groot is. Een drietal potentiële ontwikkelingslocaties in de kern 't Harde worden aangeduid in het structuurplan. De voorkeur gaat uit naar locatie 2 ('t Harde west), oftewel Heidezoom. Belangrijkste overweging hiervoor is dat de locatie goed aansluit op de kern en niet ten koste gaat van bosgebied. Er moet gestreefd worden naar een zorgvuldige inpassing en een goede overgang naar het aanliggende landschap. Zoals op de afbeelding 'uitsnede plankaart structuurplan Elburg 2005' is te zien, maakt de locatie Heidezoom binnen het gemeentelijke structuurplan reeds onderdeel uit van de kern.

Visie Wonen en Werken Elburg

In de visie Wonen en Werken (vastgesteld door de gemeenteraad op 18 september 2006) is voor alle kernen in de gemeente onderzoek uitgevoerd naar potentiële inbreidings- en uitbreidingslocaties. De locatie Heidezoom is aangeduid als uitbreidingslocatie voor woningbouw. Aan de visie ligt een aantal beleidsuitgangspunten ten grondslag dat betrekking heeft op ruimtelijke kwaliteit en woningbehoefte in de kernen. In steekwoorden samengevat luiden deze - voor zover van belang - als volgt:

- Behoud overwegend dorpse karakter;
- Bouwen in hoge dichtheden is ongewenst;
- Hogere dichtheid in centra, lager aan de rand;
- Afstemmen woningtypen en -milieus op gewenste ruimtelijke kwaliteit en geconstateerde behoefte;
- Inbreiding gaat voor uitbreiding, ook wanneer zich nieuwe inbreidingsmogelijkheden voordoen;
- Aangegeven uitbreidingslocaties zijn onderzoeksgebieden voor woningbouw.

De gemeente Elburg kiest ervoor om de leefbaarheid en de vitaliteit van de verschillende kernen zoveel mogelijk te behouden en te versterken. Het is hierbij onwenselijk dat een afname van het draagvlak voor voorzieningen optreedt, waarmee de leefbaarheid in de kernen verslechterd. De dichtheid aan de randen van de kernen dient in beginsel laag te blijven om zo een zachte overgang naar het omliggende landelijk gebied te realiseren.

Toekomstvisie gemeente Elburg 2020

Op 23 november 2009 is de Toekomstvisie gemeente Elburg 2020 vastgesteld. In de Toekomstvisie wordt de strategische koers uitgezet die de gemeente Elburg voor de komende jaren wenst te volgen. De Toekomstvisie vormt hierbij een wenkend perspectief voor alle bewoners, bedrijven en instellingen binnen de gemeente. In de Toekomstvisie wordt nadrukkelijk een onderscheid gemaakt tussen de verschillende kernen en de daarbij behorende ruimtelijke identiteiten en kwaliteiten.

Voor de kern 't Harde wordt vooral aandacht geschonken aan het behoud en versterken van het karakter van de kern als 'groen dorp' in de Veluwe bossen. Als kenmerkende kwaliteiten van 't Harde worden de rust en de mooie ligging aan de rand van de Veluwe bossen aangemerkt.

Woonvisie gemeente Elburg 2008-2012

De woonvisie is in november 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Elburg. Op 7 april 2009 heeft het college het uitvoeringsplan van de woonvisie vastgesteld. De woonvisie richt zich met name op de realisatie van huisvesting voor starters en ouderen in de gemeente Elburg. Het bouwen van voldoende goedkope koop- en huurwoningen is hierbij een belangrijke voorwaarde. Voor de oudere inwoners van de gemeente richt de woonvisie zich vooral op geschikte woningen, namelijk levensloopbestendige of nulreden woningen.

3.2 Conclusie

De ontwikkeling van Heidezooom past binnen het vigerende beleidskader.

4 Natuur en landschap

4.1 Kader

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffw gaat uit van het “nee, tenzij”-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en/of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffw worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien, dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

- Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
- Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffw), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).
- Strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffw): voor deze soorten dient in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling altijd ontheffing te worden aangevraagd van de Ffw. Ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief is en geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor soorten in tabel 3 die ook op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend indien er daarnaast een dwingende reden van groot openbaar belang is; dit is het gevolg van een uitspraak van de Raad van State in augustus 2009².
- Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (VR). Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn volgens rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS)³

² Zie ABRS 21 januari 2009, zaak nr. 200802863/1

³ zie ABRS 13 mei 2009, zaak nr. 200802624/1

geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de VR zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht. Dit houdt in dat “voldoende zorg” in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Gebiedsbescherming

LNV heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

Bescherming van (natuur)gebieden heeft daarnaast ook plaats middels de Natuurbeschermingswet. Daaronder vallen de volgende typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strengere) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

4.2 Onderzoek

Soortenbescherming

In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen voor de locatie Heidezoom is ecologisch onderzoek uitgevoerd. In eerste instantie is een vooronderzoek⁴ ('eco-scan') uitgevoerd, waarna vervolgens een vervolgonderzoek⁵ heeft plaatsgevonden. Het vervolgonderzoek d.d. 19 april 2007 is in juli 2008 aangevuld c.q. definitief gemaakt. Dit definitieve vervolgonderzoek⁶ is opgenomen als *bijlage 1.1* in het separate bijlagenboek bij deze toelichting.

Uit het (vervolg)onderzoek blijkt, dat de effecten van de ontwikkeling op de aanwezige beschermde soorten beperkt zijn. Belangrijk hierbij is het uitgangspunt dat de laanbeplanting langs de dorpskern parallel aan de Brandweg gehandhaafd blijft en dat de (straat)verlichting hier niet wezenlijk wijzigt, waardoor mogelijk negatieve effecten op de vliegroute van de gewone

⁴ Eelerwoude, Eco-scan Heidezoom, gemeente Elburg, MD-WR20060108, september 2005

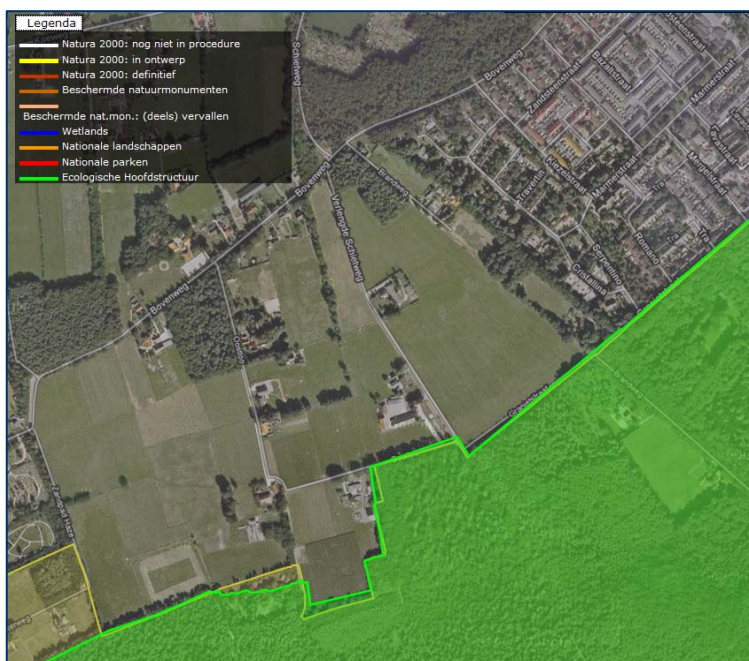
⁵ Eelerwoude, Toets Flora- en faunawet & Natuurbeschermingswet 't Harde Heidezoom, gemeente Elburg, projectnummer 2378, 19 april 2007

⁶ Eelerwoude, Aanvullend flora- en faunaonderzoek Heidezoom 't Harde, gemeente Elburg, projectnummer 3136, 31 juli 2008

dwergvleermuis ontstaan. Nader (veld)onderzoek wordt op basis van de uitkomsten van dit onderzoek niet noodzakelijk geacht, het aanvragen van een ontheffing (ex. artikel 75) evenmin.

Gebiedsbescherming

Zoals kan worden afgeleid uit de gebiedendatabase van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit maakt het plangebied onderdeel uit van het Nationaal Landschap de Veluwe. Voorts zijn de gronden direct ten zuiden van het plangebied aangewezen als 'Ecologische Hoofdstructuur' en als 'Natura 2000'-gebied. Het Natura 2000-gebied betreft de Veluwe, dat is aangewezen als Vogelrichtlijngebied en is aangemeld als Habitatrichtlijngebied. Een aantal van de voor het Natura 2000-gebied aangewezen soorten en habitattypen komt ook voor in de directe nabijheid van het plangebied.



Afbeelding: uitsnede gebiedendatabase ministerie LNV

Om te bepalen welke effecten mogelijk kunnen optreden als gevolg van planrealisatie op de aanwezige beschermde leefgebieden en soorten in het natuurgebied direct grenzend aan het plangebied, is een natuurtoets in het kader van de Natuurbeschermingswet uitgevoerd. Deze natuurtoets⁷ is opgenomen als *bijlage 1.2* in het separate bijlagenboek bij deze toelichting. Uit de toets blijkt het volgende:

Als gevolg van de ontwikkeling van woningen en de daarbij behorende infrastructuur kan er sprake zijn van verstoring door geluid en licht vanuit de woonwijk en zal de verstoring door mensen in het Natura 2000-gebied toenemen. Gezien de aard en omvang van de effecten zal de gunstige staat van instandhouding van aangewezen soorten en habitattypen niet in het geding zijn. De Zwarte specht kan mogelijk een negatief effect ondervinden van de beperkte toename van de recreatiedruk, maar dit effect is niet significant.

⁷ DHV, Natuurtoets Heidezoom - Natuurbeschermingswet, dossier B7471.02-001, mei 2008

Op 22 augustus 2008 is door Gedeputeerde Staten van Gelderland op grond van artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998 vergunning⁸ verleend aan de gemeente Elburg voor het woningbouwproject Heidezoom. Deze vergunning is opgenomen als *bijlage 1.3* in het separate bijlagenboek bij deze toelichting. De aan de vergunning verbonden voorschriften luiden:

1. Langs de Granietstraat dient een houtsingel te komen met inheemse soorten bomen en struiken;
2. De te plaatsen straatverlichting mag geen directe uitstraling hebben naar de Veluwe;
3. De Granietstraat dient afgesloten te worden voor gemotoriseerd verkeer;
4. Het plan dient uitgevoerd te worden volgens het bijgeleverde inrichtingsplan. Indien in een later stadium wijzigingen worden aangebracht, dient er een nieuwe vergunning te worden aangevraagd.

Ad 1). Het is geen bezwaar om dit zo uit te voeren. In de stedenbouwkundige opzet is hiermee al rekening gehouden.

Ad 2). In het plan voor het woonrijp maken is hiermee al rekening gehouden.

Ad 3). Dit aspect is al geregeld in het verkeersbesluit Heidezoom.

Ad 4). Zo nodig zal een nieuwe vergunning worden aangevraagd.

4.3 Conclusie

Op grond van het uitgevoerde ecologisch onderzoek bestaan er ten aanzien van de bescherming van de flora en fauna geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Er is een vergunning ex artikel 19d van de Natuurbeschermingswet verkregen voor woningbouwlocatie Heidezoom.

Gezien het bovenstaande ondervindt de planvorming van de aspecten 'Natuur en Landschap' geen belemmeringen en zijn er ten aanzien hiervan geen regelingen in het bestemmingsplan opgenomen.

⁸ Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland, Beschikking vergunningaanvraag Natuurbeschermingswet 1998 artikel 19d, zaaknummer 2008-009833, 22 augustus 2008

5 Water

5.1 Kader

Nationaal Waterplan

Het ontwerp Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Waterwet

In de Waterwet (2009) zijn acht oude waterwetten samengebracht. De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water (actueel)

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn water van kracht geworden. De KRW geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater.

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21^e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

5.2 Onderzoek

In het kader van der ontwikkeling van heidezoom is een waterhuishoudings- en rioleringsplan⁹ opgesteld. Deze rapportage is opgenomen als *bijlage 2* in het separate bijlagenboek. Uit de rapportage kan het volgende worden afgeleid:

Algemeen

Plangebied Heidezoom bevindt zich niet binnen enige keurzone of binnen de zoekgebieden voor waterberging zoals weergegeven in het streekplan. Door het scheiden van hemelwater en afvalwater, het ter infiltratie bergen van hemelwater binnen het plangebied, het ontbreken van

⁹ DHV, Waterhuishoudingsplan en Rioleringsplan Heidezoom 't Harde, gemeente Elburg, dossier X1279-01.001, januari 2007

drainage, alsmede de keuze om geen (parkeer)kelders aan te leggen, wordt voorkomen dat het plan nadelige gevolgen heeft voor (grond)water binnen het plangebied en voor de omgeving.

Grondwater

In Heidezoom liggen de gemiddeld hoogste grondwaterstanden (GHG) tussen 1,1 en 2,7 m-mv, terwijl de laagste grondwaterstanden (GLG) variëren van 1,7 tot 3,5 m-mv. Er is in en om het gebied geen grondwateroverlast bekend. Het gebied ligt in de grondwaterfluctuatietoneel, zoals de provincie Gelderland deze heeft gedefinieerd. In het plan is rekening gehouden met een mogelijke stijging van de grondwaterstanden, als gevolg van de ligging van het gebied in de grondwaterfluctuatietoneel. Op basis van de door de provincie aangeleverde gegevens worden zakkings in het maaiveld bij de toekomstige inrichting ongedaan gemaakt, waardoor ook in de toekomst aan de ontwateringeisen wordt voldaan. Grondwater zal binnen het plangebied geen overlast veroorzaken, aangezien deze relatief laag gelegen is. Tevens is in het stelsel een infiltratietransportriool (IT-riool) aanwezig. In het geval de GHG met minimaal 0,5 meter stijgt ten opzichte van de huidige situatie, zal het IT-riool werken als drainage. Door het hoge lozingspeil van het IT-stelsel zal er niet structureel grondwater afgevoerd worden. Hierdoor zal het plan 'grondwaterneutraal' worden ontwikkeld. Ingrepen voortkomend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.

Hemelwater

Het hemelwater wordt apart van het huishoudelijk afvalwater ingezameld. Hemelwater afkomstig van daken wordt in particuliere infiltratievoorzieningen opgevangen. Deze voorzieningen hebben een berging van 15 mm per m² afvoerend oppervlak. De particuliere voorzieningen hebben een (nood)overloop naar het gemeentelijk IT-stelsel, welke tevens dient voor de opvang, infiltratie en het transport van hemelwater afkomstig van straten en overige openbare verharding. Indien ook de bergingscapaciteit van het IT-stelsel volledig benut is (bij buien met een neerslaghoeveelheid groter dan bui 08 uit de Leidraad Riolerings), zal deze overstorten naar een binnen het plangebied gelegen retentietoneel. De retentietoneel doet eveneens dienst als infiltratievoorziening. Het hemelwater zal vanuit de retentietoneel infiltreren naar het grondwater en derhalve niet worden afgelaten op oppervlaktewater. De berging in de retentietoneel met een inhoud van 550 m³ is (ruimschoots) voldoende om aan de bergingseisen van Waterschap Veluwe te voldoen.

De gemeente tracht verontreiniging van afstromend hemelwater te voorkomen door onder andere de toekomstige bewoners goed in te lichten over de consequenties van wonen in een afgekoppelde woonwijk. Tevens zal het gebruik van uitlogende bouwmaterialen ontmoedigd worden: de minimale eis is de toepassing van materialen in het kader van Duurzaam Bouwen. Op deze wijze wordt de kans op bodem en (grond)waterverontreiniging beperkt.

Water op straat

Het hemelwaterstelsel is hydraulisch getoetst bij verschillende standaard neerslaggebeurtenissen. Bij bui 08 (Leidraad Riolerings) treedt geen water op de straat, waardoor aan de ontwerp-eis wordt voldaan. De neerslag wordt geheel in het stelsel geborgen. Bij bui 10 (theoretische herhalingstijd van 10 jaar) komt in het 'worst case scenario' op enkele plaatsen maximaal enkele centimeters water op straat voor. In de 'worst case' berekening wordt géén rekening gehouden met hemelwaterberging in particuliere voorzieningen.

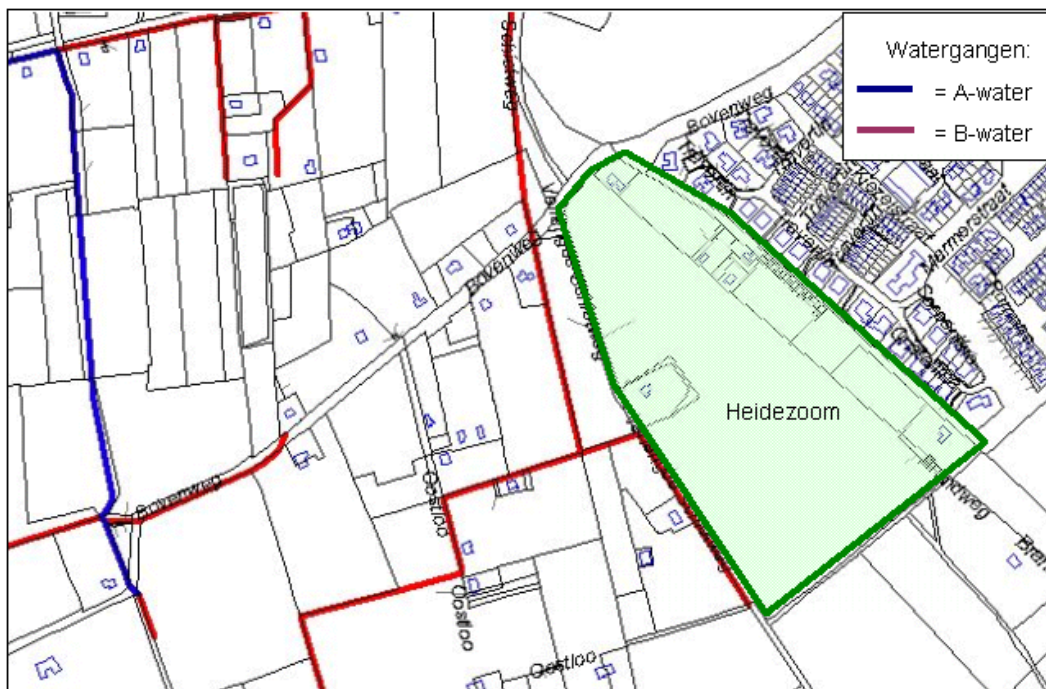
In het NBW is afgesproken dat wateroverlast (door inundatie oppervlaktewater) slechts één keer per 100 jaar mag voorkomen. Bij bui 100 (theoretische herhalingstijd van 100 jaar) zal zowel de berging in het IT-stelsel als in de retentiezone volledig benut zijn. Ongeveer 25% van de neerslag kan niet geborgen worden in het systeem en zal oppervlakkig afstromen naar het landelijk gebied, in het plangebied zelf en in de omgeving van Heidezoom. Door het hoogteverschil in het plangebied en enkele uitvoeringstechnische ingrepen, kunnen de waterstromen dusdanig geleid worden dat er geen wateroverlast optreedt bij bui 100.

Oppervlaktewater

Het plangebied watert in de huidige situatie af via een B -watergang, die in noordelijke richting stroomt. De B-watergang komt uit in een waterschapsbeek (A-watergang). B-watergangen zijn niet in beheer van het waterschap en kunnen onder voorwaarden dienst doen als bergingsvoorziening van hemelwater vanuit het plangebied. De bestaande watergangen zullen als gevolg van de ontwikkelingen niet extra belast worden. De hemelwaterberging vindt geheel binnen het plangebied plaats, conform het beleid van Waterschap Veluwe. In dit plan wordt geen extra oppervlaktewater gecreëerd. Er zal ook geen water geloosd worden op A- dan wel B-watergangen. De retentiezone heeft een noodverbinding met de B-watergang op een hoog niveau. Alleen bij zeer intensieve neerslag (groter dan bui 10) zal deze noodverbinding in werking kunnen treden. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Huishoudelijk afvalwater (DWA)

De bestaande bebouwing in het buitengebied is aangesloten op drukriolering die op twee punten inpikt op het gemengde rioolstelsel van 't Harde. Alleen het huishoudelijk afvalwater (DWA) van de nieuwbouwwoningen zal afgevoerd worden naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.



Afbeelding: watergangen in en nabij het plangebied

Het DWA wordt naar een gemaal in het oosten van het plangebied getransporteerd en vervolgens verpompt naar het bestaande gemengde stelsel van 't Harde. De persleiding wordt aangesloten op het transportriool (diameter 1000 mm). De extra belasting van het stelsel als gevolg van de uitbreiding zal circa 7,0 m³/h bedragen. De capaciteit van het huidige rioolstelsel van 't Harde is afdoende om de extra aanvoer van DWA te kunnen verwerken. De uitbreiding is voorzien en betrokken in het Basis Rioleringsplan van de gemeente Elburg.

Natuur

Ten zuiden van de locatie Heidezooom is een natuurgebied gelegen. Door de infiltratie van het hemelwater wordt voorkomen dat het plan negatieve effecten (verdroging) voor het bosgebied heeft.

5.3 Conclusie

Uitvoering van het bestemmingsplan heeft geen invloed op het voor de woningbouwlocatie vastgestelde watersysteem. Het toekomstige watersysteem in Heidezooom is in overleg met het Waterschap Veluwe tot stand gekomen.

6 Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Archeologie

6.1.1 Kader

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: “de veroorzaker betaalt”. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Na de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving hebben provincies de bevoegdheid gekregen om zogenaamde attentiegebieden aan te wijzen. Dit zijn gebieden die archeologische waardevol zijn of naar verwachting waardevol zijn. Gemeenten zullen in dat geval verplicht worden hun bestemmingsplan(nen) in het desbetreffende gebied te herzien.

Archeologiebeleid provincie Gelderland

De provincie Gelderland beschrijft in haar Provinciaal Archeologisch Kader wat ze wil bereiken ten aanzien van aanwezige archeologische waarden binnen haar grondgebied en hoe zij zich daarvoor inzet. In het Provinciaal Archeologisch Kader wordt bijvoorbeeld beschreven hoe de provincie Gelderland de gebieden van provinciaal belang heeft geselecteerd. Daarnaast wordt aangegeven welke ambities de provincie met deze gebieden heeft en hoe ze deze ambities samen met gemeenten en andere partners wil realiseren. Tot slot staat in het Provinciaal Archeologisch Kader beschreven hoe de provincie omgaat met de taken en bevoegdheden die zij door de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) gekregen heeft.

In Gelderland zijn veel archeologische monumenten aanwezig. Het provinciaal beleid is gericht op de blijvende instandhouding en verdere versterking van deze monumenten. De provincie verleent daartoe subsidies en toetst of archeologische onderzoeken goed worden uitgevoerd.

6.1.2 Onderzoek

In het kader van de beoogde ontwikkelingen voor Heidezoom en onderhavig bestemmingsplan is op 10 januari 2006 archeologisch onderzoek uitgevoerd¹⁰, waarvan de rapportage als *bijlage 3* is opgenomen in het separate bijlagenboek bij deze toelichting. Uit het onderzoek is gebleken

¹⁰ Vestigia B.V., Verlengde Schietweg 't Harde, gemeente Elburg - een inventariserend Veldonderzoek (IVO) met boringen en veldverkenning, rapportnummer V427, Amersfoort, 10 januari 2006

dat er geen archeologische sporen aanwezig zijn in het plangebied. Op basis van de onderzoeksresultaten adviseert Vestigia B.V. derhalve geen nader archeologisch onderzoek.

6.1.3 Conclusie

Gezien de resultaten van het archeologisch onderzoek is geen beschermde regeling ten aanzien van archeologie in het bestemmingsplan opgenomen. Het aspect 'archeologie' belemmert de planvorming niet.

6.2 Cultuurhistorie

6.2.1 Kader

Nota Belvedere

In de "Nota Belvedere; Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting" (1999) is door het rijk een visie gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan. Het behoud en de benutting van het cultureel erfgoed is van grote betekenis omdat het kwaliteit toevoegt aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. De voornaamste opgave is dan ook het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven en de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten.

Cultuurhistorische Waardenkaart Gelderland

De provincie Gelderland heeft een cultuurhistorische waardenkaart waarin de belangrijke archeologische en cultuurhistorische objecten en structuren van de provincie zijn weergegeven. De provincie beoogt hiermee de identiteit van de Gelderse regio's te behouden door cultuurhistorische elementen herkenbaar te maken en in stand te houden. Daarnaast zet ze in op een constante ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarden door uitvoering te geven aan programma's en projecten.

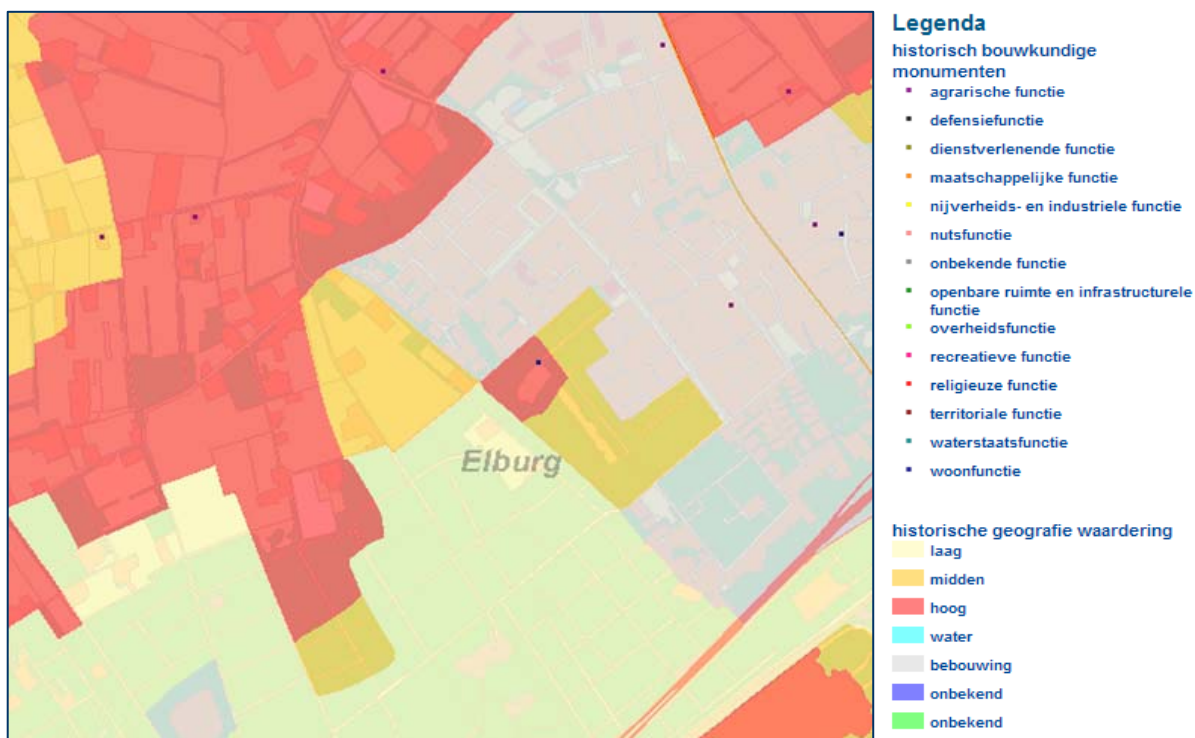
6.2.2 Onderzoek

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Belvedere-gebied, zoals aangegeven in de Nota Belvedere. Wel wordt Elburg als een cultuurhistorisch belangrijke stad aangemerkt. Omdat de planontwikkeling geen betrekking heeft op de oude vestig van Elburg, komen er geen waarden in het geding.

Op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is te zien dat het plangebied een aanduiding 'midden' heeft, als het gaat om historische geografische waardering (zie navolgende afbeelding). Deze waardering heeft betrekking op de bestaande lijnelementen en de openheid hiertussen. Hoewel de openheid met de ontwikkeling van Heidezoom verloren zal gaan, blijven de lijnelementen als zodanig herkenbaar. De waardering brengt daarom geen onevenredige waardevermindering van het gebied met zich mee.

De zuidelijke gronden van het plangebied kennen geen classificering. De planontwikkeling wordt hier dan ook niet belemmerd. De gronden direct ten westen van het plangebied hebben een hoge historische geografische waardering. Omdat in de planontwikkeling een goede aansluiting op het omliggende gebied kent, zullen er hier evenmin waarden in het geding komen.

Binnen het plangebied worden geen historisch bouwkundige monumenten aangeduid.



Afbeelding: uitsnede provinciale cultuurhistorische waardenkaart

6.2.3 Conclusie

Omdat er geen noemenswaardige cultuurhistorische waarden binnen het plangebied voorkomen, is hieromtrent geen beschermende regeling in het plan opgenomen.

7 Milieu

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

7.2 Bodemkwaliteit

7.2.1 Kader

Wet bodembescherming

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

7.2.2 Onderzoek

In het kader van de planontwikkeling van Heidezoom is een aantal onderzoeken uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem. Het eerste onderzoek betreft een historisch en verkennend milieukundig bodemonderzoek¹¹, dat is uitgevoerd voor het grootste gedeelte van de gronden binnen Heidezoom. De rapportage hiervan is opgenomen als *bijlage 4.1* in het separate bijlagenboek bij deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat:

- geen bodemvreemde bijmengingen aanwezig zijn;
- er geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen;
- er geen verhoogde gehalten zijn aangetroffen in de samengestelde mengmonsters van de boven- en ondergrond;

¹¹ DHV, Heidezoom te 't Harde - Historisch onderzoek conform de NVN 5725 en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740, registratienummer: ON-H 20060211, februari 2006

- in het grondwater bij alle peilbuizen lichte verhoogde concentraties (> S-waarde) aan chroom zijn aangetroffen;
- bij diverse peilbuizen lichte verhoogde concentraties aan cadmium, zink, koper en nikkel zijn gemeten.

Op basis van het verrichte onderzoek moet de onderzoekshypothese “verdachte locatie” worden gehandhaafd in verband met de licht verhoogde concentraties in het grondwater. De gemeten concentraties in het grondwater vormen echter geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Er wordt nog wel geadviseerd wel om tijdens de ontwikkeling van de locatie alert te zijn op verontreinigingen die door het onderzoek zijn aangetoond. Hergebruik van de vrijkomende grond ter plaatse is mogelijk. Indien eventueel gronden vrijkomen die afgevoerd dienen te worden, dient bij 50 m³ en meer voldaan te worden aan het Bouwstoffenbesluit.

Het tweede onderzoek aangaande bodemkwaliteit betreft een verkennend bodemonderzoek¹² voor vier locaties binnen Heidezoom, die naderhand beschikbaar zijn gekomen voor bestemmingswijziging. De rapportage hiervan is opgenomen als *bijlage 4.2* in het separate bijlagenboek bij deze toelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat de vooraf gestelde hypothesen ‘onverdachte locaties’ moeten worden verworpen, vanwege de aangetoonde verhoogde gehalten aan genoemde componenten. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat geen gehalten of concentraties boven de betreffende tussen-/interventiewaarde(n) zijn aangetoond en deze overeenkomen met de resultaten uit voorgaande onderzoeken binnen en in de directe omgeving van het plangebied.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit geeft geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocaties. Indien grond van de locatie wordt afgevoerd volstaat het onderhavige onderzoek niet en dient formeel een onderzoek conform Besluit Bodemkwaliteit te worden uitgevoerd.

Het derde onderzoek aangaande bodemkwaliteit betreft een milieukundig bodemonderzoek¹³ voor de locatie ‘Verlengde Schietweg 3’, thans locatie Verlengde Schietweg 9. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als *bijlage 4.3* in het separate bijlagenboek bij deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt het volgende: omdat de aangetoonde concentraties in het grondwater de streefwaarde overschrijden, dient in principe de onderzoekshypothese ‘onverdachte locatie’ te worden herzien. Omdat in het grondwater nikkel is aangetroffen in een concentratie boven de tussenwaarde, is geadviseerd om het grondwater te laten herbemonsteren. Indien tijdens deze herbemonstering opnieuw nikkel in een concentratie boven de tussenwaarde wordt aangetroffen, moet worden bezien of er vervolgstappen noodzakelijk zijn.

De resultaten¹⁴ van de herbemonstering zijn opgenomen als *bijlage 4.4* in het separate bijlagenboek bij deze toelichting. Gebleken is dat het gehalte aan nikkel tot boven de

¹² DHV, Verkennend bodemonderzoek - 4 locaties plangebied Heidezoom, Milieukundig onderzoek, registratienummer ON-D20081434, augustus 2008

¹³ MOS Grondmechanica, Milieutechnisch bodemonderzoek aan de Verlengde Schietweg 3 te 't Harde, Kenmerk R675407-RY_1, 5 november 2007

¹⁴ MOS Grondmechanica, Herbemonstering grondwater op de locatie Verlengde Schietweg 9 te 't Harde, Kenmerk B6030510-RY_1, 3 juni 2010

interventiewaarde werd aangetroffen. Er is derhalve nader onderzoek naar nikkel in het grondwater noodzakelijk.

Dit nader onderzoek wordt momenteel uitgevoerd. De onderzoeksresultaten zullen ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan bekend zijn en als zodanig hier worden ingevoegd.

Op dit moment kan, ondanks dat de onderzoeksresultaten nog niet bekend zijn, al wel een inschatting worden gegeven van de impact die de verontreiniging op de planvorm zal hebben. Omdat ter plaatse van de rondom gelegen gronden geen significante verontreiniging is aangetoond, kan worden gesteld dat er op de Verlengde Schietweg 9 hooguit sprake is van een zeer plaatselijke verontreiniging. Indien aan de orde zal worden gesaneerd. Uiteindelijk zal worden voldaan aan de normen uit de Wet bodembescherming en de Wet Milieubeheer. De gemeente is eigenaar van de gronden en zal deze niet verkopen als bouwgrond voordat duidelijk is dat het grondwater voldoende gesaneerd is voor wat betreft de aanwezigheid van nikkel.

Om de financiële haalbaarheid van het plan aan te tonen is in de exploitatieopzet van HeidezooM uitgegaan van een worst-case scenario; dat wil zeggen dat is uitgegaan van een forse verontreiniging waartoe sanering nodig is. Voor dit scenario zijn in de exploitatieopzet middelen gereserveerd.

7.2.3 Conclusie

Uit onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, met uitzondering van de locatie Verlengde Schietweg 3 (thans Verlengde Schietweg 9) – daarvoor vindt momenteel nader onderzoek plaats naar de aanwezigheid van nikkel in het grondwater. De onderzoeksresultaten worden te zijner tijd ingevoegd.

7.3 Akoestische aspecten

7.3.1 Kader

In de Wet geluidhinder (Wgh) (2007) is bepaald dat in indien met het bestemmingsplan nieuwbouw van woningen en/of andere geluidgevoelige objecten mogelijk wordt gemaakt, de van belang zijnde geluidhinderaspecten moeten worden onderzocht. De verschillende uitvoeringsbesluiten van de Wet geluidhinder zijn geregeld in het Besluit geluidhinder.

Voor 50 km/uur-wegen binnen de bebouwde kom geldt, bij nieuwe ontwikkelingen, een wettelijk onderzoeksgebied van 200 meter vanuit de rand van de weg. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

7.3.2 Onderzoek

In het kader van de ontwikkeling van HeidezooM zijn alleen verkeerslawaaiaspecten van belang. Andere geluidsaspecten, zoals industrielawaai of railverkeerslawaaai zijn niet van toepassing. In het voorliggende plan worden alle wegen ingericht als 30 km/uur-gebied. Daarvoor is in artikel 74, lid 2 Wgh bepaald dat er geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is. In gevolge de jurisprudentie is het echter van belang bij 30 km/uur wegen met een hoge wegintensiteit vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' alsnog akoestisch onderzoek uit te voeren, wanneer er sprake is van nieuwe ontwikkelingen. Wel liggen de woningen deels binnen de zone van de Bovenweg.

Reeds in 2007 is een akoestisch onderzoek opgesteld¹⁵. Daarin is gerekend met het prognosejaar 2017. Omdat het inmiddels 2010 is, is actualisatie van het onderzoek verplicht omdat moet worden uitgegaan van een prognosejaar van 10 jaar na de datum van het onderzoek. In dat kader is het eerdere onderzoek uit 2007 geactualiseerd en is een nieuwe rapportage¹⁶ opgesteld. Deze is als *bijlage 5* opgenomen in het separate bijlagenboek bij deze toelichting. De onderzoeksresultaten luiden als volgt:

- zowel de realisatie van de woningen als de aanleg van de rotonde in de Bovenweg hebben effect op het verkeer op de Bovenweg. Voor zowel de bestaande als de nieuwe woningen zijn de gevolgen voor de geluidsbelasting berekend.
- De verkeersgegevens zijn afgeleid uit de geluidsniveaukaart en het bijkomend verkeer vanuit de wijk, waarbij is uitgegaan van een autonome groei van 2,2% per jaar.
- Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwe woningen voldoet aan de voorkeurswaarde van $L_{den}=48$ dB en dat de geluidbelasting op de bestaande woningen niet toeneemt met 2 dB of meer boven de $L_{den}=48$ dB. De aanleg van de rotonde is hiermee geen reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.

Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

7.3.3 Conclusie

Het plan ondervindt van het aspect 'geluid' geen belemmeringen en is zonder maatregelen te treffen, uitvoerbaar.

7.4 Luchtkwaliteit

7.4.1 Kader

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO_2 en PM_{10} van $40 \mu g/m^3$ aangepast. Het tijdstip waarop aan de normen voor PM_{10} moet worden voldaan is uitgesteld tot 11 juni 2011. Het tijdstip waarop aan de normen voor NO_2 moet worden voldaan is voor Nederland 1 januari 2015.

¹⁵ Regio Noord-Veluwe, Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Heidezoom 't Harde, dossiernummer EL-0188, 12 juli 2007

¹⁶ Regio Noord-Veluwe, Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Heidezoom 't Harde, dossiernummer EL-0188, 15 januari 2010

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip “niet in betekende mate bijdrage” (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ als PM₁₀ niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan 1,2 µg/m³ (3% van 40 µg/m³) een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project die NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden van bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering wordt toegepast.

7.4.2 Afweging

In de Regeling NIBM is voor een woningbouwlocatie een cijfermatige kwalificatie opgenomen wanneer zo'n project als NIBM kan worden beschouwd. De cijfermatige kwalificatie bedraagt 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg of 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen, waarbij het wegverkeer zich evenredig over de beide ontsluitingswegen verdeelt.

In het bestemmingsplan Heidezoom worden in totaal circa 240 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Er is één (officiële) ontsluitingsweg. Het plan kan, gelet op de cijfermatige kwantificatie uit de Regeling NIBM, daarom worden aangemerkt een NIBM-project.

7.4.3 Conclusie

Volgens artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm levert de realisatie van het voorliggende bestemmingsplan geen belemmeringen op met betrekking tot de luchtkwaliteit. Het plan is realiseerbaar zonder maatregelen aangaande luchtkwaliteit te treffen.

7.5 Milieuzonering

7.5.1 Kader

VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering”

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet Geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het exclusieve toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder veroorzaakt door uitstoot van geurcomponenten uit dierenverblijven van veehouderijen. Als er sprake is van nieuwbouwplannen in de omgeving van een veehouderij, moet worden onderzocht waar de nieuwbouw kan plaatsvinden zonder dat de rechten van de in de nabijheid van het beoogde gebied gelegen veehouderij worden aangetast. Hierbij wordt uitgegaan van een "worst case scenario" (de grootst mogelijke contour die veroorzaakt wordt).

7.5.2 Onderzoek

In maart 2007 is, in het kader van dit bestemmingsplan, onderzoek¹⁷ uitgevoerd naar de geurhinder die mogelijk zou kunnen uitgaan van nabijgelegen bedrijven. Met betrekking tot het voorliggende plangebied is toen geoordeeld dat er twee agrarische bedrijven zijn die mogelijk van invloed zijn. Het betreft de bedrijven Stadsweg 22 en Verlengde Schietweg 2-4. Het geuronderzoek is opgenomen als *bijlage 6* in het separate bijlagenboek bij deze toelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat er voor de locatie Stadsweg 22 in verband met verschillende ruwheidslengtes drie varianten zijn berekend. Geen van deze varianten is echter van invloed op de voorgenomen bouwplannen.

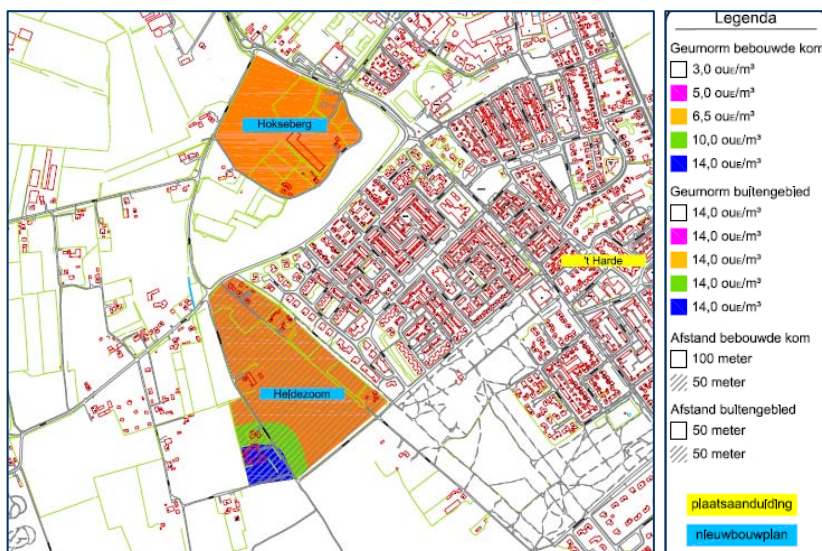
Met betrekking tot de Verlengde Schietweg 2-4 geldt dat hier een hindercirkel van 100 meter van toepassing is. Binnen deze cirkel mogen geen nieuwe woningen gebouwd worden. Recentelijk is de agrarische bedrijfsvoering van dit bedrijf echter beëindigd. Daarom zijn de nieuwe woningen die eerder nog binnen de hindercirkel lagen, bij recht in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Op 14 december 2009 is daarnaast door de gemeenteraad het document 'Gebiedsvisie Elburg - Onderbouwing verordening o.g.v. Wet Geurhinder en Veehouderij gemeente Elburg' vastgesteld¹⁸. In deze gebiedsvisie, die eind januari 2010 in werking is getreden, worden enkele deelgebieden in de gemeente Elburg nader bekeken. De gebiedsvisie is opgenomen als *bijlage 7* in het separate bijlagenboek bij deze toelichting. Als uitgangspunten voor de geurberekeningen zijn de exacte gegevens van de relevante veehouderijen volgens de vergunde situatie gehanteerd.

Heidezoom is één van de nader bekeken gebieden. Het gebied wordt zodanig ingericht, dat het een bebouwde kom gaat vormen in termen van de Wgv. De huidige geurnorm voor een geurgevoelig object in een bebouwde kom is $3,0 \text{ ouE/m}^3$. Dit betekent dat de geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object in dat gebied niet meer dan $3,0 \text{ ouE/m}^3$ mag bedragen. Uit een quick-scan naar de achtergrondbelasting in de gemeente Elburg blijkt dat het leefklimaat in het plangebied 'goed' of 'zeer goed' is. In de toekomstige situatie is het leefklimaat 'redelijk goed' of 'goed'. De achtergrondbelasting vormt geen knelpunt.

¹⁷ Oranjewoud, Geuronderzoek nabij ontwikkelingsgebied Heidezoom gemeente Elburg, projectnummer 170414, 12 maart 2007

¹⁸ De Roever Milieuadviesing, Gebiedsvisie Elburg onderbouwing verordening op grond van Wet geurhinder en veehouderij, documentnummer 20090443/D02/CH, 14 december 2009



Afbeelding: kaart behorende bij gebiedsvisie en geurverordening

Daarnaast is de voorgrondbelasting beschouwd. Nabij het plangebied ligt de veehouderij aan Oostloo 10. Omdat het bedrijf in de huidige situatie slechts vijf dieren heeft waarvoor in de Rgv geuremissiefactoren zijn vastgesteld, kent het bedrijf geen significante geurcontour. Uit berekeningen blijkt echter, dat het bedrijf zodanig kan groeien, dat de plafondwaarde wordt bereikt. Er mag geen nieuwe planologische bestemming plaatsvinden die vestiging van een geurgevoelig object (zoals een woning) binnen de individuele geurcontouren van de omliggende veehouderijen mogelijk maakt. De voor Heidezoom relevante geurcontouren worden op de afbeelding 'kaart behorende bij gebiedsvisie en geurverordening' weergegeven.

Heidezoom vormt na realisatie van geurgevoelige objecten een bebouwde kom, zoals bedoeld in de Wgv. De huidige geurnorm voor een geurgevoelig object in een bebouwde kom is 3,0 ouE/m³. Dit betekent dat de geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object in dat gebied niet meer dan 3,0 ouE/m³ mag bedragen. Bij het vaststellen van een nieuwe bestemming moet omgekeerd rekening worden gehouden met deze norm, omdat een overschrijding van de norm inhoudt dat geen goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Er mag dus geen nieuwe planologische bestemming plaatsvinden die vestiging van een geurgevoelig object binnen de individuele geurcontouren van 3,0 ouE/m³ van de omliggende veehouderijen mogelijk maakt.

De gemeente kan de norm met een verordening wijzigen. Hiermee stelt zij een ander niveau van bescherming en daarmee een ander acceptabel woon- en leefklimaat vast, waarmee zij meer ruimte kan reserveren voor de bouw van geurgevoelige objecten. Voor het aanpassen van de geurnorm zijn twee opties aangedragen:

1) volledige doorgroeimogelijkheden van veehouderijen; geurnorm 6,5 ouE/m³

Om bij voortgang van het betreffende agrarische bedrijf de realisatie van Heidezoom toch doorgang te laten vinden, zou de geurnorm voor gevoelige objecten in Heidezoom kunnen worden gewijzigd van 3,0 ouE/m³ naar 6,5 ouE/m³. Met een geurnorm van 6,5 ouE/m³ wordt geen enkele omliggende veehouderij in zijn groeimogelijkheden beperkt. Het leefklimaat door toedoen van de voorgrondbelasting bij een geurnorm van 6,5 ouE/m³ is (op zijn minst) 'redelijk goed'. Een gedeelte van het plangebied kan bij deze geurnorm nog steeds niet worden benut voor woningbouw.

2) opsplitsen geurnormen; maximale geurnorm $14,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$

Om meer ruimte voor nieuwbouw te reserveren kan de geurnorm van enkele delen van de plangebieden worden opgehoogd. Dit gaat ten koste van het leefklimaat ter plaatse van de woningen die in deze gebieden worden gerealiseerd. Daarnaast kan de afstand, die moet worden aangehouden tussen geurgevoelige objecten binnen een bebouwde kom en een dierenverblijf waarin dieren worden gehouden waarvoor geen emissiefactor geldt, aan worden gepast van 100 naar 50 meter. Deze aanpassing van de afstandseis past binnen de wettelijke bandbreedte. Verder blijkt uit de praktijk dat ook op een afstand van minimaal 50 meter de geursituatie acceptabel is. Het aanpassen van de afstand heeft geen invloed op de groeiomgankelijkheden van de omliggende veehouderijen.

Bij besluit d.d. 14 december 2009 heeft de gemeenteraad van Elburg besloten voor optie 2 te kiezen. In dit geval vallen alle nieuw te bouwen woningen in HeidezooM buiten de 'niet te benutten ruimte' ten opzichte van de locatie Oostloo 10, en zijn er dus geen belemmeringen voor de planrealisatie.

7.5.3 Conclusie

Het plan ondervindt van het aspect 'milieuhinder' geen belemmeringen. Er zijn in het bestemmingsplan geen nadere eisen gesteld aan planrealisatie in verband met milieuzonering.

7.6 Externe veiligheid

7.6.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10^{-5} per jaar als grenswaarde gehanteerd, 10^{-6} per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Een richtwaarde is daarbij niet van toepassing.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting

om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 mei 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is neergelegd in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (Stc. 137, 2008). Deze circulaire kan worden beschouwd als voorloper van een eventuele wettelijke verankering van de risiconormen en is geldig tot uiterlijk 31 juli 2012. Wanneer de nieuwe wetgeving van kracht is wordt de circulaire ingetrokken.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

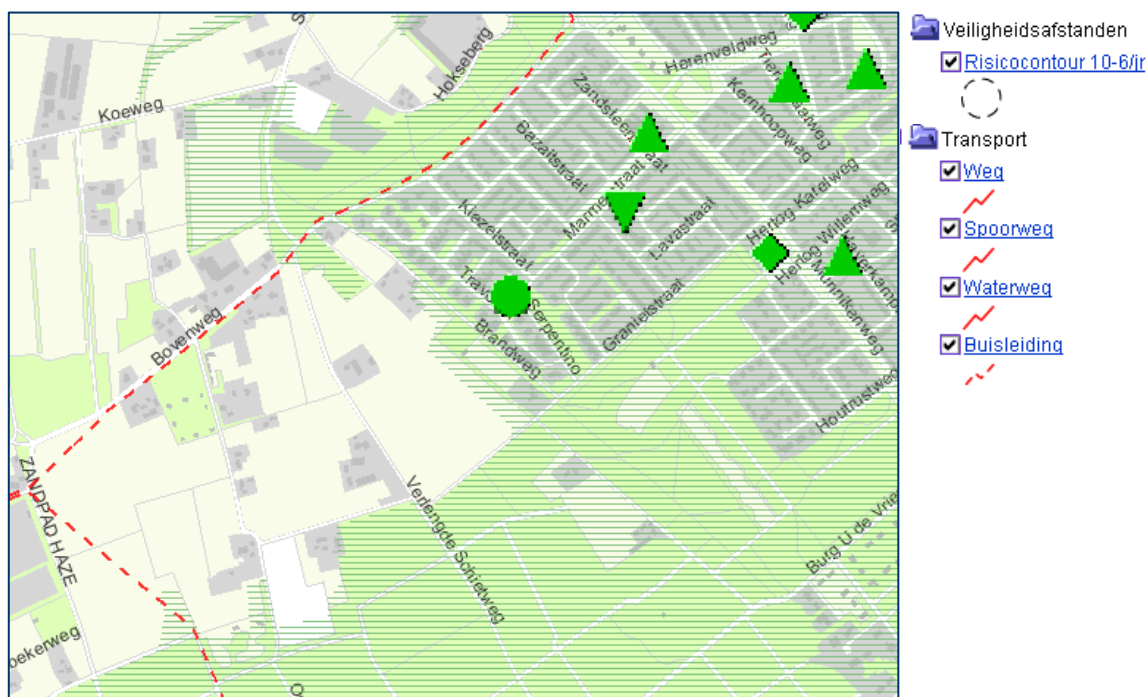
Door het ministerie van VROM wordt momenteel nieuw extern veiligheidsbeleid rondom buisleidingen waarin vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt voorbereid. Op basis van nieuwe inzichten en verbeterde modellering blijkt namelijk dat de wanddikte en de diepteligging van de leidingen medebepalend zijn voor de ligging van de PR 10^{-6} -contour.

Strikt genomen zijn voor hogedruk aardgastransportleidingen de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" (VROM 26 november 1984) en voor transportleidingen van brandbare vloeistoffen de circulaire "Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie" (VROM 1991) nog van kracht.

Het in voorbereiding zijnde Besluit externe veiligheid buisleidingen zal regels gaan stellen voor risico's en zonering langs buisleidingen. In de brief "Ontwerp-Besluit externe veiligheid buisleidingen", van de minister van VROM, d.d. 22 september 2009 wordt aanbevolen om voor nieuwe situaties zoveel als mogelijk uit te gaan van de normstelling uit het ontwerp-besluit.

7.6.2 Onderzoek

Uit de provinciale risicokaart (zie afbeelding 'uitsnede provinciale risicokaart') is af te lezen dat ten noorden van het plangebied een buisleiding is gelegen.



Afbeelding: uitsnede provinciale risicokaart

Het betreft een aardgastransportleiding (leidingnummer: N570-20-KR-040 t/m 44) van de Nederlandse Gasunie met een diameter van 323,9 mm, een wanddikte van 12,5 mm en een ontwerpdruk van 40 bar. De diepteligging is minimaal 1,10 meter. De PR 10^{-6} -contour bij de leiding bedraagt 0 meter, omdat het plaatsgebonden risico voor de gebruikte stationering nergens groter is dan 10^{-6} per jaar.

Voor deze leiding is het groepsrisico berekend voor die kilometer, die in de nieuwe situatie het hoogste groepsrisico oplevert (worst-casesegment). De berekeningsresultaten zijn neergelegd in een zogenaamde kwantitatieve risicoanalyse (QRA)¹⁹, waarvan de rapportage is opgenomen als *bijlage 8* in het separate bijlagenboek bij deze toelichting.

De overschrijdingsfactor is de maximale verhouding tussen de FN-curve en de oriëntatiewaarde. Daarmee is de overschrijdingsfactor een maat die aangeeft in hoeverre de oriëntatiewaarde wordt genaderd of overschreden. Een overschrijdingsfactor kleiner dan één geeft aan dat de FN-curve onder de oriëntatiewaarde blijft. Bij een waarde van één zal de FN-curve de oriëntatiewaarde raken. Bij een waarde groter dan één wordt de oriëntatiewaarde overschreden. De overschrijdingsfactor is in de nieuwe situatie 0,51. Ook in de bestaande situatie bedroeg de overschrijding al die waarde. Omdat het groepsrisico niet toeneemt, is er ook geen verantwoording nodig van de toename van het groepsrisico.

Aangaande externe veiligheid ondervindt het plan derhalve geen belemmeringen.

7.6.3 Conclusie

Aangaande het aspect 'externe veiligheid' is geen specifieke regeling opgenomen in het bestemmingsplan. Het aspect belemmert de planvorming niet.

¹⁹ KEMA, Risicoberekening gastransportleiding N-570-20-KR-040 t/m 044, 66912927-GCS 09-50415, 09-12-15 TTS

7.7 Overige belemmeringen

Inleidend

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

Onderzoek

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die nadere bescherming behoeven. De realisatie van het plan wordt door dit aspect niet gehinderd. Evenmin zijn straalpaden of beschermingszones aanwezig.

Wel hebben de bossen rondom en in het plangebied op de risicokaart een aanduiding 'natuurbrand' toebedeeld gekregen. Hier bestaat dus een risico op het ontstaan van een brand van de bosvegetatie. Dit risico is voldoende afgedekt doordat in het nieuwe woongebied Heidezoom een logische en toereikende ontsluitingsstructuur wordt aangelegd, waarover hulpdiensten de woningen adequaat en tijdig kunnen bereiken.

Voor het overige zijn er geen externe factoren, die de planvorming belemmeren.

Conclusie

De planvorming ondervindt van 'overige belemmeringen' geen hinder. Er is geen specifieke regeling opgenomen in het bestemmingsplan.

7.8 Duurzaamheid

7.8.1 Kader

Nationaal klimaatbeleid

Teneinde de Kyotodoelstellingen te realiseren, is landelijk klimaatbeleid geformuleerd. De korte termijn doelstelling voor Nederland is de uitstoot van de belangrijkste broeikasgassen in de periode van 2008 - 2012 met 6% terug te dringen ten opzichte van 1990. Op de lange termijn wil de overheid de overgang naar een duurzame energiehuishouding bereiken (een aandeel van twintig procent duurzame energie in 2020) en verdere beperking van de CO₂-uitstoot realiseren (30% in 2020 ten opzichte van 1990). Dit is verwoord in het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4).

De Nederlandse overheid wil de helft van de nodige emissiereductie behalen met binnenlandse maatregelen en de andere helft uit het buitenland met behulp van de flexibele instrumenten uit het Kyoto-protocol.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige generatie zonder dat voor toekomstige generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. Duurzaam bouwen is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

7.8.2 Onderzoek en conclusie

Bij de bouw van de woningen in Heidezoom worden geen bijzondere duurzaamheidsaspecten nagestreefd. Voldaan wordt, aan de bepalingen uit het Bouwbesluit.

7.9 Politiekeurmerk Veilig Wonen

In een woning met een Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) is de kans op een inbraak 90% kleiner dan voor woningen zonder PKVW. Het keurmerk richt zich op de gelegheidsinbreker. Dat is bijvoorbeeld een junk die met een schroevendraaier op zak langs woningen loopt en kijkt waar een slot eenvoudig opengebroken kan worden, of straatcriminelen die snel een tv of computer uit de woonkamer willen weghalen.

De stedenbouwkundige opzet van het plan Heidezoom voldoet niet geheel aan de eisen van het Handboek PKVW, nieuwbouw 2008. Op twee punten is op 17 juli 2009 dispensatie verleend van de van toepassing verklaarde eisen. Het betreft het niet voldoen aan de juiste maatvoering van de onderdoorgang en de aanwezigheid van twee voordeuren in de onderdoorgang ten behoeve van de bovenwoningen. Bij de dispensatie is wel een drietal voorwaarden gesteld, waaraan bij de bouw zal worden voldaan.

Het streven is om zoveel mogelijk woningen te laten voldoen aan het PKVW.

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Exploitatieplan of - opzet

Van twee percelen binnen het bestemmingsplan heeft geen verwerving door de gemeente kunnen plaatsvinden, doch met de betreffende grondeigenaren is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het verhaal van de kosten verzekerd.

Op basis van de opgestelde exploitatieopzet wordt de realisatie van het plan economisch uitvoerbaar geacht.

Risicoanalyse tegemoetkoming in schade

Er is een risicoanalyse tegemoetkoming in schade ('risicoanalyse planschade') opgesteld door SAOZ. Hierin wordt het huidige juridisch-planologische regime vergeleken met het toekomstige, en wordt een schatting gegeven van de mogelijke planschadeclaims die uit de vaststelling van het bestemmingsplan zouden kunnen voortvloeien. Hiermee is in de exploitatieopzet rekening gehouden.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Draagvlak

Het plan voorziet in de maatschappelijke behoefte aan woningbouw binnen de kern 't Harde. Deze behoefte komt onder meer naar voren in diverse gemeentelijke beleidsstukken en past ook binnen het provinciale en regionale beleid. Verondersteld mag worden dat voor het plan voldoende draagvlak bestaat.

Plan(vormings)proces

In de bestemmingsplanprocedure waren er verscheidene momenten, waarop mensen hun mening ten aanzien van het plan kenbaar konden maken. Zie ook hoofdstuk 9.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

8.3 Handhavingaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke aanlegvergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een ontheffing.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik, bijvoorbeeld ten aanzien van aan-huis-verbonden beroepen. Vervolgens is door middel van het opnemen van flexibiliteitsbepalingen (algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingen) in voldoende mate ingespeeld op eventuele toekomstige ontwikkelingen.

De geometrische plaatsbepaling (verbeelding), de regels en de toelichting zijn, tot slot, zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.

9 Procedure

9.1 Voorbereidingsfase

Inspraak

Het stedenbouwkundig plan "Heidezoom" is al diverse malen getoond aan omwonenden en belanghebbenden. Ook omdat voor diverse (deel)projecten binnen Heidezoom artikel 19 WRO-vrijstellingsprocedures zijn doorlopen, heeft in het kader van die procedures reeds formeel overleg plaatsgevonden. Zo heeft specifiek overleg plaatsgevonden met buurtbewoners, wijkcomité en raadsleden op 6 februari 2007 en verder zijn op 14 februari 2007 en 23 april 2008 informatiebijeenkomsten gehouden.

Uit het overleg met de buurtbewoners is onder andere naar voren gekomen dat een rotonde gerealiseerd wordt in plaats van twee T-aansluitingen op de Bovenweg.

Gezien het uitgebreide communicatie- en inspraaktraject de afgelopen jaren wordt op basis van dit bestemmingsplan geen inspraak meer verleend.

Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan een aantal instanties. Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

1. KPN
2. Waterschap Veluwe
3. Vitens Gelderland
4. N.V. Nederlandse Gasunie
5. VROM-inspectie Regio Oost
6. Provincie Gelderland

De ontvangen overlegreacties worden hieronder samengevat en beantwoord. Tevens wordt geconcludeerd welke gevolgen de reactie heeft gehad voor het bestemmingsplan.

#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
1.	KPN KPN heeft met belangstelling kennis genomen van het bestemmingsplan en wil graag betrokken worden bij de nadere uitwerking van het plan, waarbij een aantal met name genoemde aspecten aan de orde	Bij de verdere uitwerking / detaillering van het plan zal (zoals te doen gebruikelijk) in overleg worden getreden met KPN.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

	kunnen komen.		
2.	<p><i>Waterschap Veluwe</i></p> <p>In de achterliggende periode heeft met enige regelmaat overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en het waterschap over de waterhuishoudkundige aspecten die met de planontwikkeling samenhangen. Het uiteindelijke resultaat is opgenomen in het waterhuishoudings- en rioleringsplan dat in een bijlagenboek bij het bestemmingsplan is gevoegd. Het Waterschap heeft geen aanvullende op- of aanmerkingen.</p>	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
3.	<p><i>Vitens Gelderland</i></p> <p>Ten aanzien van het plan sec heeft Vitens geen op- of aanmerkingen. Geattendeerd wordt op de bestaande drinkwaterleidingen van Vitens binnen het plangebied. Indien bij de nadere uitwerking blijkt dat de hoofdleidingen verlegd moeten worden, dan dienen de daaruit voortkomende kosten door de gemeente vergoed te worden conform het hieromtrent bepaalde in de drinkwaterleverings-overeenkomst. Daarnaast wordt verzocht bij de nadere uitwerking van het plan rekening te houden met een aantal uitgangspunten c.q. voorwaarden.</p>	Aanpassing of verlegging van de hoofdleidingen is inherent aan het bouw- en woonrijp maken van het plangebied. De kosten hiervoor komen ten laste van de grondexploitatie. Bij de verdere uitwerking / detaillering van het plan zal (zoals te doen gebruikelijk) in overleg worden getreden met Vitens Gelderland.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
4.	<p><i>N.V. Nederlandse Gasunie</i></p> <p>De Gasunie brengt advies uit betreffende de externe veiligheidsaspecten, gerelateerd aan de aanwezige aardgastransportleiding. Het advies is gebaseerd op het nieuwe beleid van VROM, zoals dat binnenkort in werking zal treden middels de AMvB-buisleidignen. De 1% letaliteitsgrens ligt op 140 meter en de 100% letaliteitsgrens op 70 meter. Het plangebied valt binnen deze grenzen. De leiding draagt significant bij aan de toename van</p>	Er heeft inmiddels een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) plaatsgevonden van de betreffende leiding. Zoals in paragraaf 7.6. van deze toelichting is te lezen, blijkt uit de QRA dat de overschrijdingsfactor in de nieuwe situatie 0,51 is. Ook in de bestaande situatie bedroeg de overschrijding al die waarde. Omdat het groepsrisico niet toeneemt, is er ook geen verantwoording nodig van de	Toelichting aanpassen.

	het groepsrisico. Geadviseerd wordt, een groepsrisicoberekening te laten maken.	toename van het groepsrisico. Aangaande externe veiligheid ondervindt het plan derhalve geen belemmeringen.	
5.	<i>VROM-inspectie Regio Oost</i> De VROM-inspectie heeft geen inhoudelijke opmerkingen over het plan en wijst erop dat als bij de gemeente een concreet verzoek voor een bouwvergunning of een vrijstelling is ingediend vóór 1 juli 2008, dit verzoek nog afgehandeld kan worden op basis van het oude recht (Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening).	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
6.	<i>Provincie Gelderland</i> De provincie adviseert om het plan, met inachtneming van de gemaakte opmerkingen, verder in procedure te brengen. Volledigheidshalve merken de diensten op dat, nadat de verklaring van het college inzake de boscompensatie verstuurd is, het bestemmingsplan een basis kan vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19.2 WRO, mits ook de VROM-Inspectie zulks heeft geadviseerd (<i>dit is het geval</i>).	Voor de provincie is van belang dat er harde garanties kunnen worden gegeven dat de boscompensatie ook daadwerkelijk uitgevoerd wordt en dat de compensatie (à 130%) planologisch voldoende beschermd is/wordt. De afspraken zijn vertaald in een nieuw voorstel tot boscompensatie. Met de provincie is overleg gevoerd over de te nemen maatregelen ten aanzien van de boscompensatie. Binnen het plangebied en nabij de Bovenweg op de zogenaamde "Enk" (tussen fietspad en de Bovenweg) zijn potentiële locaties beschikbaar waar compenserende maatregelen genomen kunnen worden. Met de eigenaar van de laatste locatie is deze grond inmiddels geruild tegen agrarische grond elders. Binnen het bestemmingsplan zijn de betreffende gronden	Verbeelding aanpassen.

		bestemd voor "Bos", waarmee de juridische waarborg tot stand is gekomen.	
--	--	---	--

9.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgden uit de vooroverlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is derhalve in de Staatscourant geplaatst en is - zoals verplicht sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening - ook via elektronische weg gepubliceerd. Tevens is de kennisgeving toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn en aan het waterschap.

Het ontwerpbestemmingsplan is daarna (tezamen met het ontwerpraadsbesluit) gedurende zes weken ter inzage gelegd, namelijk van 1 september tot en met 12 oktober 2010. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze ten aanzien van het plan in te dienen.

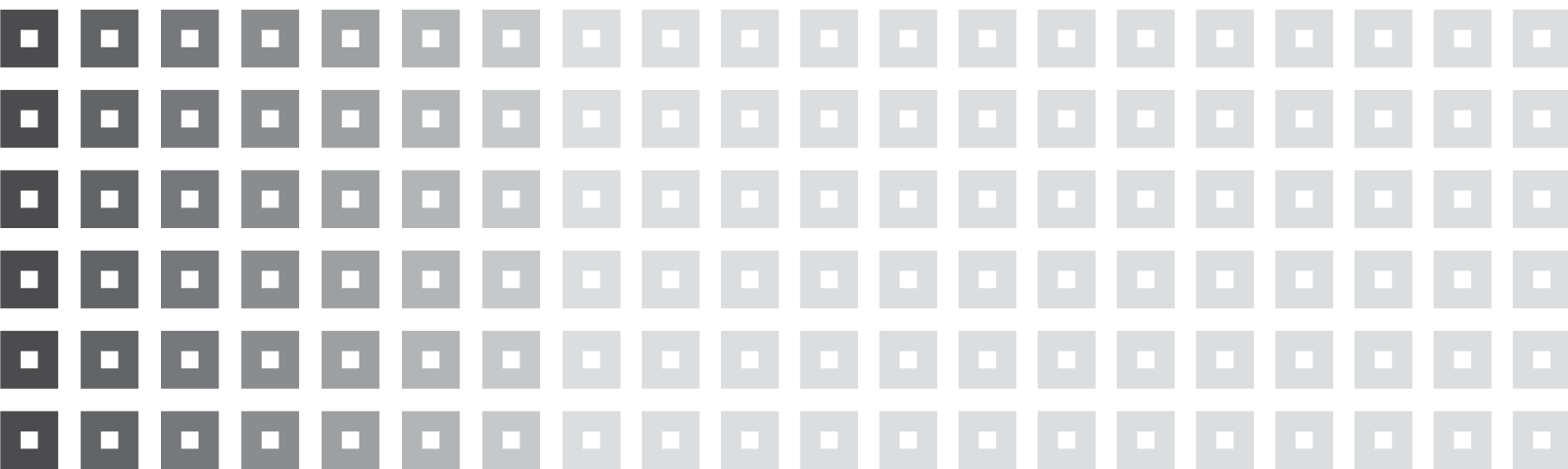
Er zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen waren allen ontvankelijk. Naar aanleiding van de zienswijzen is de geometrische plaatsbepaling / verbeelding op twee locaties aangepast. Omtrent de inhoud van de zienswijzen en de inhoudelijke reactie daarop, wordt verwezen naar de "Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Heidezoom 2010" dat behoort bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

9.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging heeft de gemeenteraad een besluit genomen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Op 13 december 2010 is het plan gewijzigd vastgesteld.

Het vastgestelde bestemmingsplan behoeft op grond van de Wro geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Op 9 februari 2011 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.



Inhoudsopgave van de regels

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	8
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	11
Artikel 3	Bos	11
Artikel 4	Groen	13
Artikel 5	Verkeer	15
Artikel 6	Verkeer - Verblijfsgebied	17
Artikel 7	Wonen	19
Artikel 8	Leiding - Gas	24
Artikel 9	Waterstaat - Waterbergingsgebied	27
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	29
Artikel 10	Anti-dubbelregel	29
Artikel 11	Algemene bouwregels	30
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	31
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	33
Artikel 13	Overgangsrecht	33
Artikel 14	Slotregel	34

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Heidezoom 2010 van de gemeente Elburg.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0230.BPHEIDEZOOM2010-ONH1 met de bijbehorende regels;

1.3 aangebouwd bijgebouw:

een bijgebouw, grenzend aan dan wel rechtstreeks toegankelijk vanuit het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voorwaarden 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 achtererf:

het bij de woning behorende perceelsgedeelte dat is gelegen achter de achtergevelrooilijn, indien het perceelsgedeelte niet reeds is aangemerkt als voor- of zijerf;

1.7 achtergevelrooilijn:

de lijn die gelijk loopt aan de van de wegzijde afgekeerde bebouwingsgrens van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan;

1.8 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.9 ander werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.10 antenne:

een constructie bestaande uit een mast, een vang- en zenddraad of een stelsel van draden, dan wel een schotel bestemd voor (tele)communicatiedoeleinden;

1.11 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.12 bebouwingsgrenzen:

de op de verbeelding blijkens een daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijnen, welke bij het bouwen niet mogen worden overschreden, behoudens overschrijdingen welke krachtens deze voorschriften zijn of kunnen worden toegestaan;

1.13 bedrijfsgebouw:

een gebouw dan wel een gedeelte van een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd voor bedrijfsruimte;

1.14 bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt;

1.15 beroepsmatige activiteiten in of bij een woning:

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch gebied of hiermee naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt;

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand niet voor bewoning bestemd gebouw, dat zowel in ruimtelijk als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.19 bijzondere woonvorm:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte bijvoorbeeld ten behoeve van personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals gehandicapten, of anderszins verzorgingsbehoevenden;

1.20 blok:

twee of meer aaneengesloten woningen en/of andere hoofdgebouwen;

1.21 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;

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak of bouwstrook;

1.23 bouwperceel:

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

1.24 Bouwverordening 2007:

de bouwverordening van de Gemeente Elburg, vastgesteld op door de gemeenteraad op 24 september 2007;

1.25 bouwvlak of -strook:

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

1.26 bouwwerk:

elke bouwconstructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.27 erf:

de grond, deel uitmakende van een bouwperceel, behorende bij één woning, waarop geen ander hoofdgebouw is of mag worden gebouwd krachtens de vigerende bestemming;

1.28 gebouw:

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

1.29 gestapelde woningen:

woningen in een gebouw, dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, met de daarbij behorende bergingen;

1.30 handel:

1.30.1 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;

1.30.2 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan bedrijven, instellingen of personen, ter aanwending in één of andere beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.31 hobbymatig gebruik:

gebruik uitsluitend voor eigen en kleinschalig gebruik. Er mag geen sprake zijn van een inrichting als bedoeld in de Wet Milieubeheer (bedrijfsmatige activiteit, of een activiteit alsof zij bedrijfsmatig was);

1.32 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

1.33 kampeermiddelen:

1. een tent, een tentwagen, kampeerauto of caravan;
2. dan wel enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge de Woningwet een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist;

3. een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend of tijdelijk zijn bestemd of ingericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.34 landschappelijke waarde:

belang in geomorfologische (betrekking hebbende op de geologische ontstaanswijze) en landschappelijk-esthetisch opzicht, vooral gericht op de onderlinge samenhang (herkenbaarheid) van deze elementen;

1.35 natuurwaarde:

belang in botanisch, ornithologisch en algemeen zoölogisch opzicht en verder met geologische en bodemkundige waarde, waarbij met name de onderlinge samenhang (ecologie) van belang is;

1.36 onderkomens:

voor verblijf geschikte al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, woonboten, toer- en stacaravans, kampeerauto's, salonwagens en woonwagens, loodsen, keten, tenten en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

1.37 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een eigen constructie met maximaal één wand;

1.38 paardenbak / longerruimte:

een al dan niet met een hek of afrastering afgezette ruimte voor het longeren van paarden;

1.39 peil:

de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer;

1.40 perceelsgrens:

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

1.41 praktijkruimte:

bedrijfsruimte ten behoeve van beoefenaren van vrije beroepen, zoals artsen, tandartsen, architecten, accountants en daarmee gelijk te stellen beroepen;

1.42 prostitutie:

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

1.43 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:

- een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een privé-huis of een erotische massagesalon;
- een seksbioscoop;
- een seksautomatenhal;
- een sekstheater, seksclub of parenclub,

al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel;

1.44 straatmeubilair:

bouwwerken ten behoeve van de aankleding van het openbaar gebied, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstwerken, speeltoestellen alsmede telefooncellen,abri's en bouwwerken voor kleinschalige (openbare) nutsvoorzieningen;

1.45 voorerf:

het bij de woning behorende perceelsgedeelte dat is gelegen vóór de voorgevelrooilijn(en);

1.46 voorgevel:

1. de gevel aan de voorzijde van een gebouw;
2. de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.47 voorgevelrooilijn:

de lijn die gelijk loopt aan de naar de wegzijde toegekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan;

1.48 vrijstaand bijgebouw:

een niet met het hoofdgebouw verbonden bijgebouw;

1.49 Wet geluidhinder:

wet van 16 februari 1979, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder (Stb. 1979, 99);

1.50 woning:

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van maximaal één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

1.51 Woningwet:

wet van 29 augustus 1991 (Stb. 1991,439);

1.52 zorgwoning:

een bijzondere woonvorm, bestaande uit al dan niet zelfstandige wooneenheden met voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van één of meer huishoudens;

1.53 zij-erf:

het bij de woning behorende perceelsgedeelte dat is gelegen naast de zijgevel, indien het perceelsgedeelte niet reeds is aangemerkt als voorerf.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.2 de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein:

wordt gemeten buitenwerks en 1 meter boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.6 de breedte van een gebouw:

wordt gemeten van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;

2.7 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens:

wordt gemeten tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 meter boven peil en haaks op de perceelsgrens; luifels, balkons en dakoverstekken tot maximaal 1 meter uit de gevel niet meegerekend.

2.8 de bruto-vloeroppervlakte:

wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen ten dienste van kantoren of bedrijven of andere functies, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten, wordt opgeteld.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, de versterking en/of het herstel van de aan de betreffende gronden eigen zijnde natuurwaarde en landschappelijke waarde;
- b. een onverhard toegangspad ten behoeve van de woning Oude Brandweg 3a;
- c. indien en voorzover de bestemming samenvalt met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterbergingsgebied is in eerste instantie het bepaalde in artikel 9 van toepassing; met de bij deze bestemming behorende andere bouwwerken en andere werken, zoals lichtmasten en ander straatmeubilair alsmede bruggen en duikers.

3.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden geldt dat uitsluitend andere bouwwerken, waaronder erfafscheidingen, ten dienste van de genoemde bestemming mogen worden gebouwd, met een maximale hoogte van 1 meter.

3.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de afmetingen van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke ingevolge deze regels mogen worden gebouwd, met dien verstande, dat afhankelijk van de situering en het doel een hoogte kan worden geëist tussen 0,20 meter en 1 meter;
2. De bovengenoemde eisen mogen uitsluitend worden gesteld na afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen:
 - a. het voorkomen van onevenredige aantasting van bouw- en gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - b. planologisch-stedenbouwkundige belangen, met inbegrip van beeldkwaliteit;
 - c. verkeersveiligheidsbelangen;
 - d. het voorkomen van onevenredige aantasting van de na te streven beeldkwaliteit.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het eerder bepaalde ten behoeve van:

- a. de bouw van:
 1. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van een openbaar nutsvoorziening, met een grondoppervlakte van maximaal 25 m² dat bestaat uit maximaal één bouwlaag en dat niet hoger is dan 3 meter, zoals transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes, schakelhuisjes, wachthuisjes, telefooncellen en andere nutsgebouwtjes en andere bouwwerken ten dienste van een openbare nutsvoorziening, met een maximale bouwhoogte van 15 meter, zoals antennemasten, lichtmasten en kunstobjecten;

- 2. een ander bouwwerk met een grondoppervlakte van maximaal 25 m² dat niet hoger is dan 3 meter;
- b. het veranderen van de in het plan voorgeschreven maatvoering voor andere bouwwerken met maximaal 10%, indien zulks verband houdt met de bouwaanvragen waarvan de realisering gewenst of noodzakelijk is.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 3.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden:

- a. het ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen en egaliseren;
- b. verwijderen of verstoren van de natuurlijke vegetatie;
- c. het wijzigen van het profiel van watergangen en/of waterpartijen, dan wel het graven of dempen daarvan;
- d. het aanleggen van paden;
- e. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- f. het aanleggen van (ondergrondse) leidingen.

3.5.2

Het bepaalde in lid 3.5.1 is niet van toepassing op normale onderhoudswerkzaamheden van geringe omvang, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de bestemming.

3.5.3

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.5.1 wordt uitsluitend verleend indien door deze werken en/of werkzaamheden de landschappelijke en de natuurwaarden van deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor andere bouwwerken met maximaal 20%, indien in verband met ingekomen bouwaanvragen deze wijzigingen nodig zijn;
- b. het wijzigen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen met maximaal 5 meter.

3.7 Specifieke procedureregels

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in lid 3.6 worden de procedureregels van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht genomen.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenstroken, plantsoenen, bermen, afscherpende groenvoorzieningen;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. kunstwerken;
 - d. nutsvoorzieningen;
 - e. andere groen- en speelvoorzieningen en water,
- met de bij deze bestemming behorende gebouwen, andere bouwwerken en andere werken, zoals lichtmasten en ander straatmeubilair alsmede bruggen en duikers.

4.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden geldt dat uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. als gebouwen uitsluitend gebouwen ten behoeve van het beheer en onderhoud en nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd, waarbij:
 1. de inhoud van een gebouw maximaal 25 m³ mag bedragen;
 2. de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en verwijsborden maximaal 6 meter en de overige andere bouwwerken maximaal 3 meter mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent:
 - a. de afmetingen van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke ingevolge deze regels mogen worden gebouwd, met dien verstande, dat afhankelijk van de situering en het doel een hoogte kan worden geëist tussen 0,20 meter en 3 meter;
 - b. de situering van nutsgebouwen, waarbij geëist kan worden dat de gebouwen inpandig in (bedrijfs)bebouwing gerealiseerd worden.
2. De bovengenoemde eisen mogen uitsluitend worden gesteld na afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen:
 - a. het voorkomen van onevenredige aantasting van bouw- en gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - b. planologisch-stedenbouwkundige belangen, met inbegrip van beeldkwaliteit;
 - c. verkeersveiligheidsbelangen;
 - d. het voorkomen van onevenredige aantasting van de na te streven beeldkwaliteit.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het eerder bepaalde ten behoeve van:

- a. de bouw van:
 - 1. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van een openbaar nutsvoorziening, met een grondoppervlakte van maximaal 25 m² dat bestaat uit maximaal één bouwlaag en dat niet hoger is dan 3 meter, zoals transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes, schakeluisjes, wachthuisjes, telefooncellen en andere nutsgebouwtjes en andere bouwwerken ten dienste van een openbare nutsvoorziening, met een maximale bouwhoogte van 15 meter, zoals antennemasten, lichtmasten en kunstobjecten;
 - 2. een ander bouwwerk met een grondoppervlakte van maximaal 25 m² dat niet hoger is dan 3 meter;
- b. het veranderen van de in het plan voorgeschreven maatvoering voor gebouwen en andere bouwwerken met maximaal 10%, indien zulks verband houdt met de bouwaanvragen waarvan de realisering gewenst of noodzakelijk is.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes en andere gebouwen ten dienste van een openbaar nutsvoorziening, met een grondoppervlakte van maximaal 50 m² dat bestaat uit maximaal één bouwlaag en waarvan de goothoogte niet hoger is dan 4 meter, voor zover deze op grond van lid 4.4 niet kunnen worden gebouwd;
- b. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor gebouwen en andere bouwwerken met maximaal 20%, indien in verband met ingekomen bouwaanvragen deze wijzigingen nodig zijn;
- c. het wijzigen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen met maximaal 5 meter.

4.6 Specifieke procedureregels

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in lid 4.5 worden de procedureregels van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht genomen.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een stroomfunctie van doorgaande aard;
 - b. ongelijkvloerse en/of gelijkvloerse kruisingen;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. voet- en fietspaden;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. groenvoorzieningen en water;
 - g. andere verkeersvoorzieningen, zoals bushaltes - zulks met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen,
 - h. indien en voorzover de bestemming samenvalt met de dubbelbestemming Leiding - Gas is in eerste instantie het bepaalde in artikel 8 van toepassing;
- met de bij deze bestemming behorende gebouwen, andere bouwwerken en andere werken, zoals lichtmasten en ander straatmeubilair alsmede bruggen en duikers.

5.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 5.1 bedoelde gronden geldt dat uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken noodzakelijk voor de onder 5.1 genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. gebouwen mogen worden gebouwd, waarbij:
 1. de inhoud van een gebouw maximaal 25 m³ mag bedragen;
 2. bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en verkeersborden maximaal 12 meter en van de overige andere bouwwerken maximaal 3 meter mag bedragen.

5.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent:
 - a. de afmetingen van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke ingevolge deze regels mogen worden gebouwd, met dien verstande, dat afhankelijk van de situering en het doel een hoogte kan worden geëist tussen 0,20 meter en 3 meter;
 - b. de situering van nutsgebouwen, waarbij geëist kan worden dat de gebouwen inpandig in (bedrijfs)bebouwing gerealiseerd worden.
2. De bovengenoemde eisen mogen uitsluitend worden gesteld na afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen:
 - a. het voorkomen van onevenredige aantasting van bouw- en gebruiksmogelijkheden en het woon- leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - b. planologisch-stedenbouwkundige belangen, met inbegrip van beeldkwaliteit;
 - c. verkeersveiligheidsbelangen;
 - d. het voorkomen van onevenredige aantasting van de na te streven beeldkwaliteit;
 - e. waarborging van ongestoorde ligging van kabels en leidingen.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het eerder bepaalde ten behoeve van:

- a. de bouw van:
 1. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van een openbaar nutsvoorziening, met een grondoppervlakte van maximaal 25 m² dat bestaat uit maximaal één bouwlaag en dat niet hoger is dan 3 meter, zoals transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes, schakel huisjes, wachthuisjes, telefooncellen en andere nutsgebouwtjes en andere bouwwerken ten dienste van een openbare nutsvoorziening, met een maximale bouwhoogte van 15 meter, zoals antennemasten, lichtmasten en kunstobjecten;
 2. een ander bouwwerk met een grondoppervlakte van maximaal 25 m² dat niet hoger is dan 3 meter;
- b. het veranderen van de in het plan voorgeschreven maatvoering voor gebouwen en andere bouwwerken met maximaal 10%, indien zulks verband houdt met de bouwaanvragen waarvan de realisering gewenst of noodzakelijk is.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes en andere gebouwen ten dienste van een openbaar nutsvoorziening, met een grondoppervlakte van maximaal 50 m² dat bestaat uit maximaal één bouwlaag en waarvan de goothoogte niet hoger is dan 4 meter, voor zover deze op grond van lid 5.4 niet kunnen worden gebouwd;
- b. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor gebouwen en andere bouwwerken met maximaal 20%, indien in verband met ingekomen bouwaanvragen deze wijzigingen nodig zijn;
- c. het wijzigen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen met maximaal 5 meter.

5.6 Specifieke procedureregels

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in lid 5.5 worden de procedureregels van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht genomen.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen van niet doorgaande aard, zoals woonstraten;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen en water;
- g. andere verkeersvoorzieningen, zoals bushaltes - zulks met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen;

met de bij deze bestemming behorende gebouwen, andere bouwwerken en andere werken, zoals lichtmasten en ander straatmeubilair alsmede bruggen en duikers.

6.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 6.1 bedoelde gronden geldt dat uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken noodzakelijk voor de onder 6.1 genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. als gebouwen uitsluitend gebouwen ten behoeve van het beheer en onderhoud en nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd, waarbij:
 1. de inhoud van een gebouw maximaal 25 m³ mag bedragen;
 2. de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en verwijsborden maximaal 10 meter en de overige andere bouwwerken maximaal 3 meter mag bedragen.

6.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent:
 - a. de afmetingen van de bouwwerken geen gebouwen zijnde welke ingevolge deze regels mogen worden gebouwd, met dien verstande, dat afhankelijk van de situering en het doel een hoogte kan worden geëist tussen 0,20 meter en 3 meter;
 - b. de situering van nutsgebouwen, waarbij geëist kan worden dat de gebouwen inpandig in (bedrijfs)bebouwing gerealiseerd worden.
2. De bovengenoemde eisen mogen uitsluitend worden gesteld na afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen:
 - a. het voorkomen van onevenredige aantasting van bouw- en gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - b. planologisch-stedenbouwkundige belangen, met inbegrip van beeldkwaliteit;
 - c. verkeersveiligheidsbelangen;
 - d. het voorkomen van onevenredige aantasting van de na te streven beeldkwaliteit;
 - e. waarborging van ongestoorde ligging van kabels en leidingen.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het eerder bepaalde ten behoeve van:

- a. de bouw van:
 1. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van een openbaar nutsvoorziening, met een grondoppervlakte van maximaal 25 m² dat bestaat uit maximaal één bouwlaag en dat niet hoger is dan 3 meter, zoals transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes, schakel huisjes, wachthuisjes, telefooncellen en andere nutsgebouwtjes en andere bouwwerken ten dienste van een openbare nutsvoorziening, met een maximale bouwhoogte van 15 meter, zoals antennemasten, lichtmasten en kunstobjecten;
 2. een ander bouwwerk met een grondoppervlakte van maximaal 25 m² dat niet hoger is dan 3 meter;
- b. het veranderen van de in het plan voorgeschreven maatvoering voor gebouwen en andere bouwwerken met maximaal 10%, indien zulks verband houdt met de bouwaanvragen waarvan de realisering gewenst of noodzakelijk is.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes en andere gebouwen ten dienste van een openbaar nutsvoorziening, met een grondoppervlakte van maximaal 50 m² dat bestaat uit maximaal één bouwlaag en waarvan de goothoogte niet hoger is dan 4 meter, voor zover deze op grond van lid 6.4 niet kunnen worden gebouwd.
- b. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor gebouwen en andere bouwwerken met maximaal 20%, indien in verband met ingekomen bouwaanvragen deze wijzigingen nodig zijn;
- c. het wijzigen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen met maximaal 5 meter.

6.6 Specifieke procedureregels

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in lid 6.5 worden de procedureregels van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht genomen.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de op de verbeelding voorkomende functieaanduiding 'zorgwoning' (zw) zijn de gronden uitsluitend bedoeld voor zorgwoningen of andere bijzondere woonvormen;
- c. ter plaatse van de op de verbeelding voorkomende functieaanduiding 'recreatie' (r) zijn de gronden tevens bedoeld voor een hobbymatig gebruikte paardenbak / langeerruimte

met de bij deze bestemming behorende gebouwen, andere bouwwerken en andere werken, tuinen en erven.

7.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 7.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

7.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en/of -stroken;
- b. ter plaatse van de op de verbeelding voorkomende bouwaanduiding 'aaneengebouwd' [aeg] zijn de in lid 7.1 bedoelde gronden uitsluitend bestemd voor blokken van minimaal drie aaneengebouwde woningen;
- c. ter plaatse van de op de verbeelding voorkomende bouwaanduiding 'gestapeld' [gs] zijn de in lid 7.1 bedoelde gronden uitsluitend bestemd voor blokken van minimaal drie aaneengesloten woningen dan wel gestapelde woningen;
- d. ter plaatse van de op de verbeelding voorkomende bouwaanduiding 'twee-aaneen' [tae] zijn de in lid 7.1 bedoelde gronden uitsluitend bestemd voor maximaal twee aaneengesloten woningen;
- e. ter plaatse van de op de verbeelding voorkomende bouwaanduiding 'vrijstaand' [vrij] zijn de in lid 7.1 bedoelde gronden uitsluitend bestemd voor vrijstaande woningen;
- f. ter plaatse van de op de verbeelding voorkomende bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand of twee-aaneen' [sba-vtae] zijn de in lid 7.1 bedoelde gronden uitsluitend bestemd voor vrijstaande woningen of voor blokken van maximaal twee aaneengesloten woningen;
- g. de goot- respectievelijk bouwhoogte van het hoofdgebouw ter plaatse van de op de verbeelding voorkomende maatvoeringaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' (s) mag niet worden overschreden;
- h. ter plaatse van de op de verbeelding voorkomende bouwaanduiding 'onderdoorgang' [ond] geldt dat:
 1. de bouwhoogte van de onderdoorgang niet minder mag bedragen dan 3,50 meter;
 2. de gronden in ieder geval bestemd zijn voor een onderdoorgang voor voetgangers;
- i. de afstand van (uitbreidingen van) het hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrenzen dient ten minste te bedragen:
 - bij vrijstaande woningen: 3 meter;

- bij blokken van maximaal twee aaneengesloten woningen: 3 meter,
 - bij blokken van minimaal 3 aaneengesloten woningen geldt geen afstandsmaat;
 - indien de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens geringer is dan hierboven is aangegeven, dan mag deze bestaande afstand niet worden verkleind.
- j. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen uitbreidingen van hoofdgebouwen op het achtererf worden gebouwd, met dien verstande dat:
1. de totale diepte van het hoofdgebouw en de uitbreiding gemeten vanaf de voorgevel, maximaal 12,5 meter mag bedragen;
 2. een aaneengesloten grondoppervlak van 35 m² van het achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
 3. de goothoogte maximaal gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 meter.

7.2.2 Bijgebouwen

- a. binnen en buiten de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en/of -stroken mogen bijgebouwen worden gebouwd;
- b. ten aanzien van de gezamenlijke grondoppervlakte van bijgebouwen geldt dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte maximaal bedraagt:
 - 50 m² op percelen kleiner dan 500 m²;
 - 10% van de perceelsoppervlakte op percelen groter dan of gelijk aan 500 m² en kleiner dan 1.250 m²;
 - 125 m² op percelen groter dan of gelijk aan 1.250 m²;
 2. met inachtnaam van het bepaalde onder 1, in ieder geval geldt dat een aaneengesloten grondoppervlakte van 35 m² van het achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 1. en 2. geldt dat op een perceel, kleiner dan 500 m², in ieder geval een bijgebouw van 6 m² mag worden opgericht;
- c. met betrekking tot de situering van bijgebouwen geldt, dat deze minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de naar de weg toe gekeerde voorgevel van de woning gesitueerd dienen te worden, met dien verstande dat op hoeken van wegen de afstand van de uitbreiding van een woning of van een bijgebouw tot de voorgevel minimaal 3 meter bedraagt;
- d. met betrekking tot het bouwen in hoeksituaties geldt, in afwijking van het bepaalde onder c., dat bijgebouwen minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de naar de weg toe gekeerde voorgevel van de woning gesitueerd dienen te worden;
- e. met betrekking tot de hoogte van bijgebouwen geldt, dat:
 1. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 3 meter, en de bouwhoogte maximaal 5 meter mag bedragen;
 2. de goothoogte van aangebouwde bijgebouwen maximaal gelijk mag zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 meter;
- f. bijgebouwen mogen worden gebouwd tot op de perceelsgrens.

7.2.3 Andere bouwwerken

- a. binnen en buiten de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en/of -stroken mogen andere bouwwerken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:

1. indien gesitueerd vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van de woning: 1 meter;
2. indien gesitueerd achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van de woning: 2 meter
3. voor een overkapping: 2,70 meter, mits gesitueerd op 1 meter achter (het verlengde van) de naar de weg toe gekeerde voorgevel van de woning en de grondoppervlakte maximaal 20m² bedraagt, met dien verstande dat op hoeken van wegen de afstand tot de voorgevel minimaal 3 meter bedraagt.

7.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent:
 - de afmetingen van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke ingevolge deze regels mogen worden gebouwd, met dien verstande, dat afhankelijk van de situering en het doel een hoogte kan worden geëist tussen 0,20 meter en 2,00 meter;
 - de situering van nutsgebouwen, waarbij geëist kan worden dat de gebouwen inpandig in (bedrijfs)bebouwing gerealiseerd worden;
- b. De bovengenoemde eisen mogen uitsluitend worden gesteld na afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen:
 - het voorkomen van onevenredige aantasting van bouw- en gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - planologisch-stedenbouwkundige belangen, met inbegrip van beeldkwaliteit;
 - verkeersveiligheidsbelangen;
 - het voorkomen van onevenredige aantasting van de na te streven beeldkwaliteit.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 7.2.1 onder:
 1. a, voor de bouw van een erker of een luifel op het voorerf of op het zij-erf, met dien verstande dat:
 - de diepte gemeten loodrecht op de gevel maximaal 1,25 meter mag bedragen;
 - de breedte maximaal 2/3 van de breedte van de betreffende gevel mag bedragen;
 - de goothoogte mag maximaal gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,30 meter;
 2. g, voor het overschrijden van de toegelaten maximum bouwhoogte met maximaal 1 meter;
 3. g, voor het overschrijden van de toegelaten maximum goothoogte tot een goothoogte van maximaal 7 meter;
 4. i, voor het bouwen van vrijstaande woningen en blokken van maximaal twee aangebouwde woningen tot 1 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen;
- b. het bepaalde in lid 7.2.2 onder b, voor de bouw van een aan de woning aangebouwde praktijkruimte, waarbij:

- de grondoppervlakte maximaal 50 m² mag bedragen;
 - de goothoogte maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning mag bedragen, vermeerderd met 0,30 meter;
 - voor het overige voldaan dient te worden aan het bepaalde in lid 7.2.2 sub b, c, d en e;
- c. de bouw van:
1. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van een openbaar nutsvoorziening, met een grondoppervlakte van maximaal 25 m² dat bestaat uit maximaal één bouwlaag en dat niet hoger is dan 3 meter, zoals transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes, schakelhuisjes, wachthuisjes, telefooncellen en andere nutsgebouwtjes en andere bouwwerken ten dienste van een openbare nutsvoorziening, met een maximale bouwhoogte van 15 meter, zoals antennemasten, lichtmasten en kunstobjecten;
 2. een ander bouwwerk met een grondoppervlakte van maximaal 25 m² dat niet hoger is dan 3 meter;
- d. het veranderen van de in het plan voorgeschreven maatvoering voor gebouwen en andere bouwwerken met maximaal 10%, indien zulks verband houdt met de bouwaanvragen waarvan de realisering gewenst of noodzakelijk is;
- e. het in geringe mate afwijken van het plan teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bouwgrens nader te bepalen, uitsluitend indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst en/of noodzakelijk is, waarbij de grenzen met maximaal 2 meter mogen worden verschoven.

7.5 Specifieke gebruiksregels

- a. ten aanzien van het gebruik geldt het bepaalde in lid 7.1 en het bepaalde in artikel 12.
- b. het bepaalde in lid 7.1 en artikel 12 is niet van toepassing op het medegebruik van woningen en/of aangebouwde bijgebouwen als praktijkruimte voor beroepsmatige activiteiten, mits:
1. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de bruto-vloeroppervlakte maximaal 35% van de woning mag bedragen, met een maximum van 50 m²;
 2. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 3. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
 4. er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein;
 5. de beroepsmatige activiteiten geschieden door degene(n) die op het perceel woonachtig is of zijn;
 6. er, behoudens een beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de beroepsmatige activiteiten, geen detailhandel plaatsvindt.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 7.5 sub a voor het medegebruik van woningen en/of aangebouwde bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte maximaal 35% van de woning mag bedragen, met een maximum van 50 m²;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- d. er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein;
- e. de bedrijfsuitoefening geschiedt door degene die op het perceel woonachtig is;
- f. er, behoudens een beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de bedrijfsmatige activiteiten, geen detailhandel plaatsvindt;
- g. er geen vergunningplichtige activiteiten op grond van de Wet milieubeheer mogen plaatsvinden.

7.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes en andere gebouwen ten dienste van een openbaar nutsvoorziening, met een grondoppervlakte van maximaal 50 m² dat bestaat uit maximaal één bouwlaag en waarvan de goothoogte niet hoger is dan 4 meter, voor zover deze op grond van lid 7.4 niet kunnen worden gebouwd;
- b. het onderling verwisselen of wijzigen van de op de verbeelding voorkomende bouwaanduidingen aaneengebouwd [aeg], twee-aaneen [tae], vrijstaand [vrij] en specifieke bouwaanduiding - vrijstaand of twee-aaneen [sba-vtae], indien dit vanuit het oogpunt van een economische of andere noodzaak wenselijk is; waarbij de bij deze bouwaanduidingen behorende bepalingen van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bouwpercelen dan wel bouwvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuiving in verband met de ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bouwvlak met maximaal 10% zal worden gewijzigd;
- d. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor gebouwen en andere bouwwerken met maximaal 20%, indien in verband met ingekomen bouwaanvragen deze wijzigingen nodig zijn;
- e. het wijzigen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen met maximaal 5 meter.

7.8 Specifieke procedureregels

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in lid 7.7 worden de procedureregels van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht genomen.

Artikel 8 Leiding - Gas

8.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse gastransportleiding, met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.
2. de belangen van de in lid 8.1 sub 1 bedoelde dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende bestemmingen.

8.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 8.1 bedoelde dubbelbestemming geldt dat uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de inhoud van gebouwen maximaal 25 m³ mag bedragen;
- b. de maximumgoothoogte van gebouwen maximaal dan 3 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken maximaal 2 meter mag bedragen.

8.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent:
 - a. de afmetingen van de bouwwerken geen gebouwen zijnde welke ingevolge deze regels mogen worden gebouwd, met dien verstande, dat afhankelijk van de situering en het doel een hoogte kan worden geëist tussen 0,20 meter en 2 meter;
 - b. de situering van nutsgebouwen, waarbij geëist kan worden dat de gebouwen inpandig in (bedrijfs)bebouwing gerealiseerd worden.
2. De bovengenoemde eisen mogen uitsluitend worden gesteld na afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen:
 - a. het voorkomen van onevenredige aantasting van bouw- en gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - b. planologisch-stedenbouwkundige belangen, met inbegrip van beeldkwaliteit;
 - c. verkeersveiligheidsbelangen;
 - d. het voorkomen van onevenredige aantasting van de na te streven beeldkwaliteit;
 - e. waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken:

- a. van het bepaalde in lid 8.2 voor het oprichten van andere bouwwerken ten dienste van andere daar voorkomende bestemmingen, voor zover de belangen van de leidingen zulks gedogen, waarbij de bouwregels bij de onderscheiden bestemming van overeenkomstige toepassing zijn. Burgemeester en wethouders wijken niet af, alvorens schriftelijk advies is gevraagd bij de desbetreffende leidingbeheerder.
- b. van het eerder bepaalde ten behoeve van de bouw van:

1. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van een openbare nutsvoorziening, met een grondoppervlakte van maximaal 25 m² dat bestaat uit maximaal één bouwlaag en dat niet hoger is dan 3 meter, zoals transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes, schakelhuisjes, wachthuisjes, telefooncellen en andere nutsgebouwtjes en andere bouwwerken ten dienste van een openbare nutsvoorziening, met een maximale bouwhoogte van 15 meter, zoals antennemasten, lichtmasten en kunstobjecten;
 2. een ander bouwwerk met een grondoppervlakte van maximaal 25 m² dat niet hoger is dan 3 meter;
- c. van de in het plan voorgeschreven maatvoering voor gebouwen en andere bouwwerken met maximaal 10%, indien zulks verband houdt met de aanvragen om omgevingsvergunning waarvan de realisering gewenst of noodzakelijk is.

8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

1. Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 8.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden:
 - a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
 - b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
 - c. het ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
 - d. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
2. het bepaalde in lid 8.5 sub 1 is niet van toepassing op normale werkzaamheden en werken van geringe omvang, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de in lid 8.1 genoemde bestemming;
3. een vergunning als bedoeld in lid 8.5 sub 1 wordt uitsluitend verleend indien door die werken en/of werkzaamheden geen schade aan de leidingen zal worden toegebracht, dan wel kans op beschadiging is uitgesloten;
4. Burgemeester en wethouders winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in lid 8.5 sub 1 schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes en andere gebouwen ten dienste van een openbaar nutsvoorziening, met een grondoppervlakte van maximaal 50 m² dat bestaat uit maximaal één bouwlaag en waarvan de goothoogte niet hoger is dan 4 meter, voor zover deze op grond van lid 8.4 niet kunnen worden gebouwd;
- b. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor gebouwen en andere bouwwerken met maximaal 20%, indien in verband met ingekomen bouwaanvragen deze wijzigingen nodig zijn;
- c. het wijzigen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen met maximaal 5 meter.

8.7 Specifieke procedureregels

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in lid 8.6 worden de procedureregels van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht genomen.

Artikel 9 Waterstaat - Waterbergingsgebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

1. de voor Waterstaat - Waterbergingsgebied aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterbergende voorzieningen met een inhoud van minimaal 550 m³.
2. de belangen van de in lid 9.1 sub 1 bedoelde dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende bestemmingen.

9.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 9.1 bedoelde gronden geldt dat uitsluitend andere bouwwerken, waaronder erfafscheidingen, ten dienste van de genoemde bestemming mogen worden gebouwd, met een maximale hoogte van 1 meter.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Overschrijding bouwgrenzen

11.1.1 Ondergeschikte bouwdelen

De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevelbouwrens maximaal 12 cm bedraagt;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, balkons, galerijen en luifels, mits zij de voorgevelbouwrens met maximaal 50 cm overschrijden;
- d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwrens met maximaal 1 meter overschrijden;
- e. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelbouwrens met meer dan 1 meter overschrijden.

11.1.2 Afwijken van de algemene bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 11.1.1 voor het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen met maximaal 1,50 meter, indien het betreft:

- a. overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee bouwwerken;
- b. toegangen van bouwwerken;
- c. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- d. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen;
- e. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- f. balkons en galerijen;
- g. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
- h. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;
- i. kelderingangen en kelderkoekoeken.

11.2 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is toegestaan met dien verstande dat:

- a. dit plaatsvindt binnen de contouren van het hoofdgebouw en binnen de rooilijnvoorschriften uit de Bouwverordening 2007;
- b. voor bijgebouwen de maximale oppervlakte geldt welke is opgenomen in het plan, doch in totaal maximaal 75 m² is toegestaan ongeacht gesitueerd binnen of buiten de contouren van het bijgebouw;
- c. de maximale hoogte 3,00 meter bedraagt;
- d. specifieke gebiedskenmerken zich hier niet tegen verzetten (bijvoorbeeld in verband met geohydrologie of in historisch- / archeologisch belangrijke gebieden).

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Algemeen verbod op strijdig gebruik

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

12.2 Bijzonder gebruiksverbod

12.2.1

Onverminderd het bepaalde in lid 12.1 is het in ieder geval verboden onbebouwde gronden te gebruiken voor:

- a. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- d. prostitutiedoeleinden.

12.2.2

Onverminderd het bepaalde in lid 12.1 is het in ieder geval verboden bouwwerken te gebruiken voor:

- a. detailhandel, voor zover zulks niet expliciet is toegestaan ingevolge de regels;
- b. prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen.

12.3 Uitzondering gebruiksverbod

Het bepaalde in 12.1 en 12.2 is niet van toepassing voor zover het betreft:

- a. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;
- b. het opslaan of storten van afval- of meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van tuinen, andere open terreinen en watergangen;
- c. het stallen van maximaal één toercaravan op het erf van een woning.

12.4 Afwijken van het gebruiksverbod

Burgemeester en wethouders kunnen, behoudens voor wat betreft doeleinden als bedoeld onder 12.2.1 sub d en 12.2.2 sub b, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1

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

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

13.1.2

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1

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

13.2.2

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

13.2.3

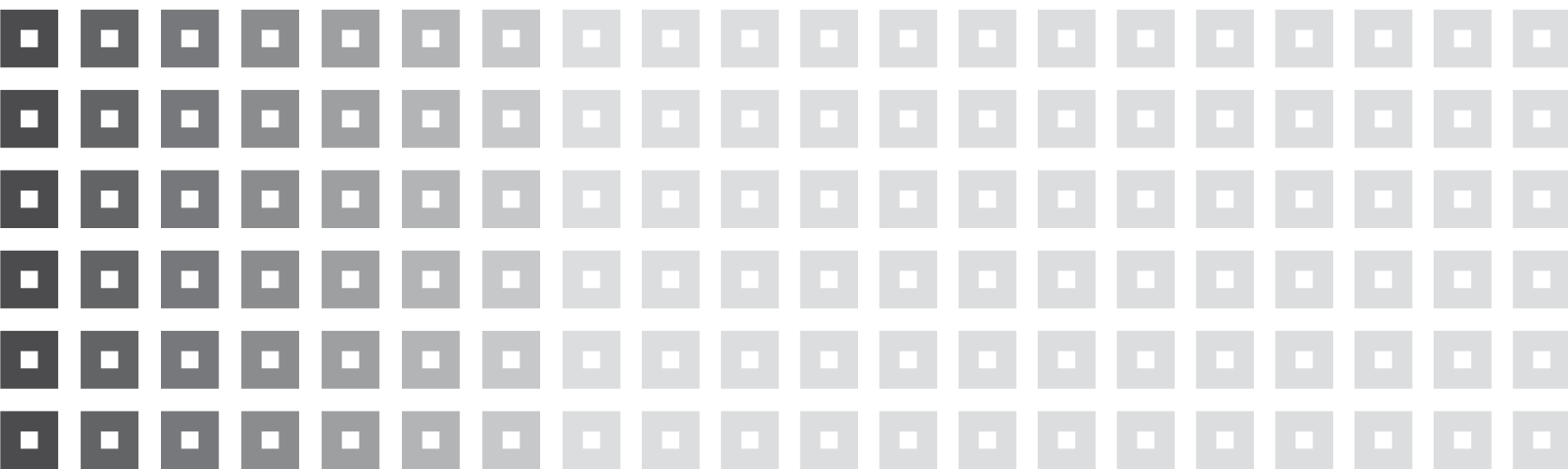
Indien het gebruik, bedoeld in het lid 13.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

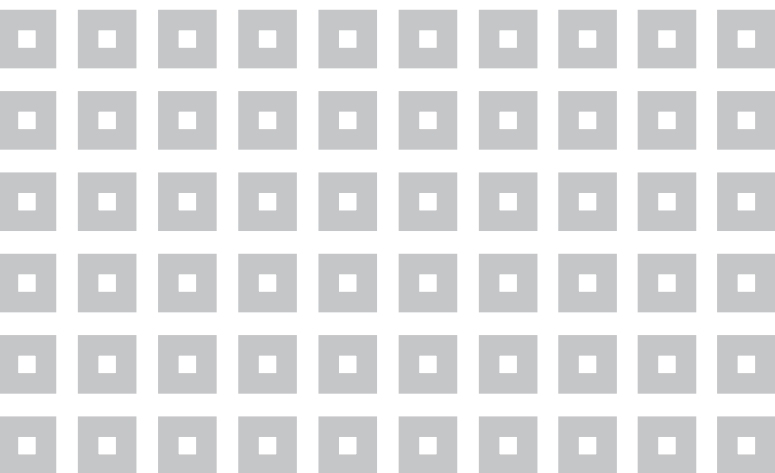
13.2.4

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

Artikel 14 Slotregel

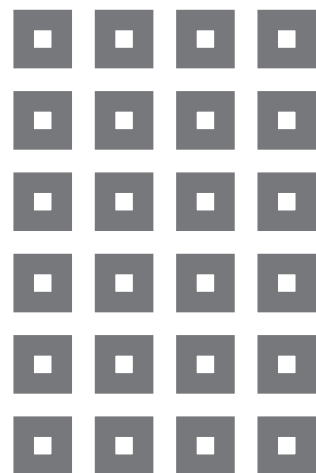
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Heidezoom 2010.
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Elburg op 13 december 2010.





KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69