

# AANVULLENDE NOTITIE TEN BEHOEVE VAN BEHANDELING BESTEMMINGS- PLAN 'BUITENGEBIED 2010'



AFDELING RUIMTELIJKE  
ONTWIKKELING  
COLLEGE BESLUIT 31 MEI 2012

## **1. Inleiding**

Op 28 februari 2012 en 29 februari 2012 is er, gebaseerd op de commissieverordening, gelegenheid geboden om in de commissie Ruimte en wonen in te spreken op het ontwerp Ontwerpzienwizennota Buitengebied 2010. D.d. 20 maart 2012 heeft de commissie Ruimte en wonen, gehoord de insprekbijdragen, een opinierende bespreking gehouden over de Ontwerpzienwizennota. In deze notitie wordt ingegaan op de diverse onderwerpen die aan de orde zijn geweest in de commissievergadering van 20 maart 2012.

## **2. Milieueffectrapportage**

Een groot deel van het grondgebied van de gemeente Nunspeet maakt deel uit van het Natura 2000-gebied Veluwe. Daaraan grenst het Natura 2000-gebied Veluwerandmeren. Door de Europese Natura 2000 wetgeving worden deze gebieden dan ook streng beschermd. Ook door zowel inwoners als toeristen wordt de natuur en het fraaie landschap van deze gebieden gewaardeerd. De juridische bescherming houdt o.a. in dat bij elke planvorming moet worden aangetoond dat de natuurwaarden en de landschappelijke waarden in en rond het plangebied niet worden aangetast. In het bestemmingsplan Buitengebied 2010 en het bestemmingsplan Recreatieterreinen 2010 hebben milieumaatregelen daarom een belangrijke rol gespeeld.

In de bijgevoegde notitie 'Verantwoording milieumaatregelen bestemmingsplan Buitengebied 2010' is omschreven welke algemene milieumaatregelen zijn getroffen. Samengevat is het voor de agrarische sector zo dat, mits passend in de Verordening Stikstof en Natura 2000 zoals vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland Gelderland op 28 september 2011, het bestemmingsplan een goede bedrijfsvoering mogelijk maakt. Deze stelling krijgt meerwaarde wanneer wordt beseft dat alle agrarische bouwvlakken in overleg met de agrariers zijn ingetekend waarbij uitgangspunt is geweest dat het agrarisch bedrijf zich voldoende moet kunnen ontwikkelen. In de volgende paragraaf wordt uitgebreid ingegaan op het onderdeel relatie stikstofdepositie en Natura 2000.

## **3. Stikstof en Natura 2000**

Bij besluit van 28 september 2011 hebben Provinciale Staten van Gelderland de 'Verordening Stikstof en Natura 2000 Gelderland' vastgesteld. Deze verordening is van toepassing op alle veehouderijen waarbij sprake is van een wijziging van de veebezetting en/of het huisvestings-systeem.

Voor een wijziging van de veebezetting en/of het huisvestingssysteem is een vergunning of een verklaring van geen bedenkingen ingevolge artikel 19d of artikel 47b van de Natuurbeschermingswet 1998 (hierna: de Nbw) vereist.

Bij besluit van 12 oktober 2011 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland de 'Beleidsregels Stikstof en Natura 2000 Gelderland' vastgesteld. Deze beleidsregels hebben als doel duidelijk te maken hoe vergunningaanvragen c.q. verklaring van geen bedenkingen op grond van de Nbw worden beoordeeld.

Met de verordening en beleidsregels wordt ruimte gecreëerd om uitbreidingen van veehouderijen toe te staan in gevallen dat geen sprake is van significant negatieve effecten voor Natura 2000-gebieden.

In de beleidsregels worden veehouderijen ingedeeld in drie categorieën, afhankelijk van de omvang van stikstofdepositie na de beoogde uitbreiding.

Categorie I bedrijven. Categorie I bedrijven veroorzaken een stikstofdepositie die beneden de drempelwaarde ligt. De drempelwaarde voor Nunspeetse veehouderijen bedraagt 0,5% van de kritische depositiewaarde (zie hieronder) van een stikstofgevoelig habitat binnen het Natura 2000-gebied 'Veluwe'. Aan een categorie I bedrijf kan een vergunning of een verklaring van geen bedenkingen worden verleend zonder aanvullende voorwaarden.

Categorie II bedrijven. Categorie II bedrijven veroorzaken een stikstofdepositie die boven de drempelwaarde ligt, maar beneden de bovengrenswaarde (piekbelasting). De bovengrenswaarde bedraagt 50% van de meest kritische depositiewaarde binnen het Natura 2000-gebied 'Veluwe' (200 mol). Aan een categorie II bedrijf kan een vergunning of een verklaring van geen bedenkingen worden verleend met als voorwaarde dat gebruik moet worden gemaakt van saldering.

Categorie III bedrijven. Categorie III bedrijven veroorzaken een stikstofdepositie die boven de bovengrenswaarde ligt, de zogeheten piekbelasters. Aan een categorie III bedrijf wordt geen vergunning of een verklaring van geen bedenkingen verleend.

De indeling van een veehouderij in categorie I, II of III wordt bepaald door een zogeheten depositieberekening met het rekenmodel Aagro-stacks. Indicatief kan het volgende worden aangehouden. Veehouderijen die op meer dan 3.000 meter afstand van het Natura 2000-gebied 'Veluwe' zijn gelegen, vallen naar verwachting in categorie I. Veehouderijen die dichterbij zijn gelegen, vallen naar verwachting in categorie II. Veehouderijen die op kortere afstand dan 250 meter zijn gelegen, vallen naar verwachting in categorie III (extensiveringsgebied). Uitgangspunt voor de categorie-indeling blijft echter de depositieberekening op basis van de omvang van de veehouderij na uitbreiding. Voor individuele gevallen kan van te voren derhalve geen uitsluitel worden gegeven in welke categorie ze vallen. In de volgende paragraaf wordt weergegeven op welke wijze de stikstofverordening is uitgewerkt in het bestemmingsplan.

#### **4. Uitwerking stikstofverordening in Bestemmingsplan Buitengebied 2010**

Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 is de uitoefening van een veehouderij bij recht toegestaan binnen het hiervoor toegekende bestemmingsvlak. Deze bestemmingsvlakken zijn in overleg met agrariers ingetekend. Voor de intensieve veehouderij geldt als aanvullende voorwaarde dat de bebouwde oppervlakte voor het houden van intensieve diersoorten niet meer mag bedragen dan de tot nog toe vergunde oppervlakte.

Voor het uitbreiden van een veehouderij, ook wanneer deze past binnen het bestemmingsplan, is te allen tijde een vergunning of een verklaring van geen bedenkingen ingevolge de Nbw vereist. Deze vergunning of verklaring van geen bedenkingen kan worden verleend als aan de 'Verordening Stikstof en Natura 2000 Gelderland' en de hierop gebaseerde beleidsregels wordt voldaan.

In de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 (meer concreet: artikel 4.3.1, sub f) is aangegeven dat verruimingen van het bestemmingsvlak en verruimingen van de bebouwde oppervlakte voor het houden van intensieve diersoorten alleen kunnen worden toegekend als aan de 'Verordening Stikstof en Natura 2000 Gelderland' en de hierop gebaseerde beleidsregels wordt voldaan.

#### Uitbreiding buiten het toegekende bestemmingsvlak

De agrarische bestemmingsvlakken zijn ingetekend met de betreffende agrariers. Toch is in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 een beperkte wijzigingsbevoegdheid opgenomen om voor veehouderijen het bestemmingsvlak (= bouwblok) te vergroten als dit noodzakelijk is voor een gewenste uitbreiding. Om een zogeheten wijzigingsprocedure in gang te kunnen zetten, moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Één van de voorwaarden is zoals hierboven vermeld het voldoen aan de 'Verordening Stikstof en Natura 2000 Gelderland' en de hierop gebaseerde beleidsregels. Met andere woorden: om medewerking te kunnen verlenen aan het vergroten van het bouwvlak moet een vergunning of een verklaring van geen bedenkingen ingevolge de Nbw zijn verleend.

#### Uitbreiding bebouwde oppervlakte voor het houden van intensieve diersoorten

Voor de intensieve veehouderij geldt als voorwaarde dat de bebouwde oppervlakte voor het houden van intensieve diersoorten niet meer mag bedragen dan de tot nog toe vergunde oppervlakte. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om deze oppervlakte ruimschoots uit te breiden mits een vergunning of een verklaring van geen bedenkingen ingevolge de Nbw is verleend. Afhankelijk van de ligging van de veehouderij zal deze vergunning of verklaring van geen bedenkingen al dan niet kunnen worden verleend. Vooral veehouderijen gelegen in en om natuurgebieden zullen naar alle waarschijnlijkheid moeilijker gebruik kunnen maken van de uitbreidingsmogelijkheden die het bestemmingsplan Buitengebied 2010 biedt.

### **5. Uitleg overgangsrecht**

Geconstateerd is dat er verwarring is ontstaan over het begrip 'overgangsrecht'. Samen-gevat houdt het overgangsrecht het volgende in:

- gebouwen die voor de ter inzagelegging van het nu geldende bestemmingsplan legaal (dus met vergunning) aanwezig waren, mogen worden voortgezet;
  
- het gebruik wat voorafgaand aan het onherroepelijk worden van het geldende bestemmingsplan aanwezig was, mag in beginsel worden voortgezet (uitgezonderd gebruik in niet legale bebouwing).

Bij het opstellen van de zienswijzennota is uitgegaan van de overgangsbepalingen van het geldende plan omdat alleen daardoor rechten kunnen zijn ontstaan. De peildata liggen voor het geldende bestemmingsplan Buitengebied op 14 augustus 2000 en voor het bestemmingsplan Agrarische Enclave op 19 maart 2003. Op alles wat daarna is ontstaan is zowieso geen overgangsregeling van toepassing. Zelfs als er sprake is geweest van jarenlang geheven belastingen in het kader van bijvoorbeeld WOZ, ontstaat er geen juridisch overgangsrecht.

De overgangsbepaling in het nu vast te stellen bestemmingsplan geeft geen rechten. De wet is zodanig gewijzigd dat in nieuwe bestemmingsplannen verplicht een redactie moet worden overgenomen. Deze redactie houdt feitelijk in: wat strijdig is, blijft strijdig. Deze laatste bepaling is dan ook opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

## **6. Uitleg coulance**

Er zijn situaties denkbaar waarbij de gemeente op grond van algemene beginselen van behoorlijk bestuur (bijvoorbeeld vertrouwensbeginsel in relatie tot gewekte verwachtingen) een positieve regeling zal treffen. Dit kan worden omschreven als coulance en heeft juridisch niets te maken met overgangsrecht. Het college is in het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen al coulanter geweest dan op grond van het overgangsrecht nodig was. Bijvoorbeeld als het gaat om het bestemmen van noodwoningen. Veel van de eigenaren van de noodwoningen hebben geen harde juridische rechten opgebouwd. De toekenning van een bestemming 'kleine woning' vindt dan niet plaats op grond van het overgangsrecht, maar op basis van het door de raad vastgestelde noodwoningenbeleid. Voor deze ingezette lijn van het college is een ondersteunende beleidslijn aanwezig in de vorm van de notitie noodwoningen.

Van groot belang is dat een coulancemaatregel uitlegbaar is en op grond van algemene beginselen van behoorlijk bestuur (bv rechtsgelijkheidbeginsel, motiveringsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel) kan worden uitgelegd.

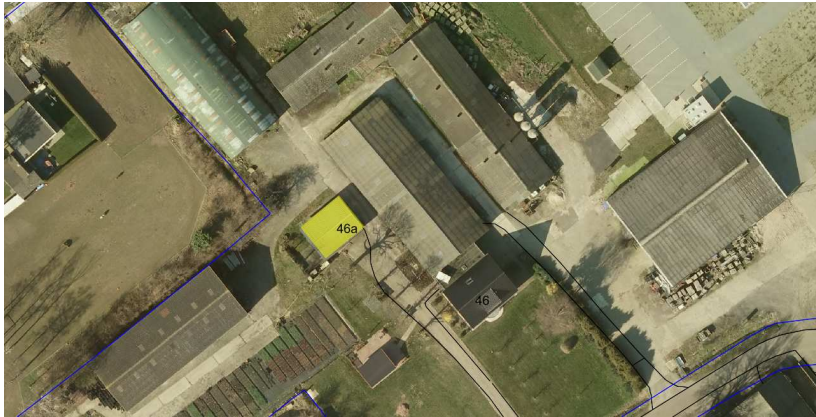
Voor (bewoonde) recreatiewoningen is daarom een uniforme lijn gekozen die inhoudt dat bij het niet legaal bewonen van een recreatiewoning geen woonbestemming wordt toegekend. Ook in individuele situaties is niet afgeweken van deze lijn omdat in het kader van het rechtsgelijkheidbeginsel dan mogelijk ook andere toekomstige verzoeken moeten worden gehonoreerd.

## **7. Bijzondere gevallen**

In de commissie Ruimte en wonen van 20 maart 2012 is gevraagd om de zienswijzennota nog eens tegen het licht te houden om eventuele knelpunten op te lossen. Het college heeft dit advies met een positieve grondhouding ter harte genomen. Als 'leidend principe' geldt daarbij dat elke gekozen oplossing de toets van het rechtsgelijkheidsbeginsel moet kunnen doorstaan. Als het om individuele gevallen gaat moet er dus sprake zijn van een bijzondere situatie die niet vergelijkbaar is met andere gevallen. Deze gevallen zijn hierna gerubriceerd. De zienswijzennota is voor deze gevallen aangepast.

- Hardenbrinkweg 46 te Nunspeet (zienswijze 125)

Hier is sprake van een woning die in het ontwerp ten onrechte is bestemd als 'Recreatiewoning'. Gezien de feitelijke situatie en het verzoek van indiener ligt een bestemming bedrijfswoning met een beperkte inhoudsmaat van 300 m<sup>3</sup> meer voor de hand dan een bestemming recreatiewoning. De woning zal moeten worden gebruikt ten behoeve van de bedrijfsvoering.

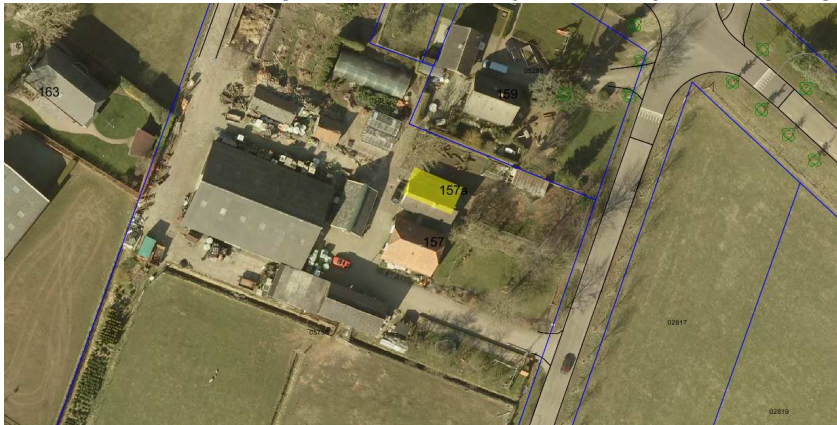


De te bestemmen kleine bedrijfswoning is geel gearceerd

- Hooiweg 157 te Elspeet (zienswijze 95)

Deze woning is niet bestemd in het ontwerp-bestemmingsplan. De woning komt voor in de noodwoningennotitie maar was niet als 'kleine' woning bestemd omdat dan het bedrijf milieutechnisch op slot zou worden gezet. Een bestemming bedrijfswoning met een beperkte inhoudsmaat is een passende bestemming.

Hierbij wordt aangetekend dat door de eigenaar is bevestigd dat het de bedoeling is om de betreffende woning ook daadwerkelijk als bedrijfswoning te gaan gebruiken.



De te bestemmen kleine bedrijfswoning is geel gearceerd

- Veenweg 163 (zienswijze 108)

Deze woning is niet bestemd in het ontwerp-bestemmingsplan. De woning komt voor in de noodwoningennotitie maar was niet als 'kleine' woning bestemd omdat dan het bedrijf milieutechnisch op slot zou worden gezet. Een bestemming bedrijfswoning met een beperkte inhoudsmaat is een passende bestemming.

Hierbij wordt aangetekend dat de bewoner van betreffende woning ook daadwerkelijk hand- en spandiensten verricht ten behoeve van de bedrijfsvoering..



De te bestemmen kleine bedrijfswoning is geel gearceerd

- Panglerweg 5 te Nunspeet (zienswijze 151)

Hier zijn drie bewoonde maar niet vergunde bijgebouwen aanwezig. In het ontwerpbestemmingsplan is voorgesteld om deze niet te bestemmen. Naar aanleiding van vragen vanuit de commissie wordt er een overeenkomst opgesteld die voorziet in sloop van de drie bijgebouwen en in de oprichting van twee recreatiewoningen. De overeenkomst zal worden opgenomen dat de recreatiewoningen moeten worden geëxploiteerd ten behoeve van de al bestaande inrichting. Hiermee wordt voorkomen dat de recreatie-woningen het bedrijf op slot zetten. De overeenkomst dient voor vaststelling te zijn getekend en ook het uitsluiten van permanente bewoning maakt onderdeel uit van de overeenkomst.



3 te slopen objecten



2 nieuw te bouwen recreatiewoningen

- Stakenbergweg 141a te Elspeet (zienswijze 56)

Naar aanleiding van vragen uit de commissie heeft er een afweging plaatsgevonden over de vraag wat een passende bestemming is voor het gebruik. Duidelijk is dat de Provincie/ Raad van State heeft gesteld dat er moet worden voorzien in een passende bestemming van het feitelijk gebruik. In de stukken is daarbij de destijds aanwezige activiteit altijd benoemd als 'meubeldetailhandel'. Het college was in haar conceptbeantwoording van mening dat er geen feitelijk gebruik meer aanwezig was en heeft derhalve geen passende bestemming kunnen toekennen. Dit is bestreden door inspreker in de inspraakronde. Naar aanleiding van de reactie van uw commissie zal er een nevenactiviteit 'meubeldetailhandel met aanverwante artikelen' worden toegekend. Afhankelijk van de invulling kunnen er milieuregels van toepassing zijn.



Gearceerde deel nu nevenactiviteit opslag; wordt nevenactiviteit meubeldetailhandel met aanverwante artikelen'



- Onder de Bos 215, Hulshorst (zienswijze 78)

Op de betreffende gronden ligt een historische bouwmogelijkheid van circa 9 woningen. In het ontwerp is dit beperkt tot 2 woningen met een royale oppervlakte. Naar aanleiding van vragen uit de commissie is gevraagd om deze situatie nogmaals te bespreken met initiatiefnemers teneinde bijvoorbeeld schadeclaims te voorkomen. Naar aanleiding hiervan is expliciete instemming met de eigenaar bereikt om in ruil voor de mogelijkheid van 9 woningen nu 2 royale woningen met een oppervlakte van 300m<sup>2</sup> toe te staan.



Ter plaatse van de arcering worden twee woningen van 300m<sup>2</sup> toegestaan

- Klarenweg 2 te Hulshorst (zienswijze 141)

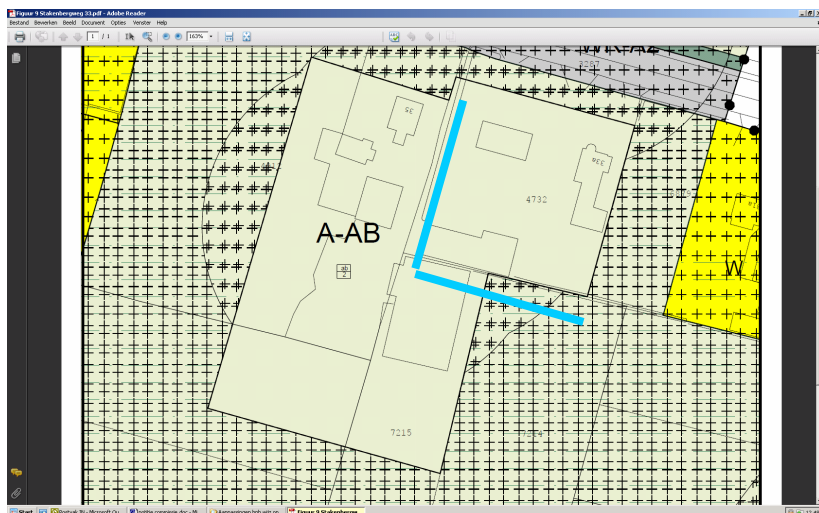
Voorgesteld wordt om tegemoetkomend aan een deel van de zienswijze een oppervlakte van 35m<sup>2</sup> toe te voegen aan de vierkante meters bijgebouwen op dit perceel.



Perceel Klarenweg 2

- Stakenbergweg 33/ 35 te Elspeet (zienswijzen 17, 28)

Bij spreekrecht is verzocht het agrarische bedrijfsperceel met twee bedrijfswoningen te splitsen in twee agrarische bedrijfspercelen met ieder één bedrijfswoning. De eigenaren hebben het voornemen dit ook in het milieuspoor op deze wijze te gaan regelen. Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen deze splitsing. Door de milieuregelgeving is het denkbaar dat deze keuze negatieve gevolgen heeft voor de toekomstige bedrijfsontwikkeling. De zienswijzennota wordt aangepast op dit voorstel.



Wordt twee bouwvlakken met ieder één dienstwoning

- Stakenbergweg 50 te Elspeet (zienswijze 142)

In het geldende bestemmingsplan ligt naast de agrarische bedrijfsbestemming op Stakenbergweg 50 een tweede vrijliggende agrarische bedrijfsbestemming waar geen bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend. In het ontwerp is deze vrijliggende agrarische bedrijfsbestemming wegbestemd. De eigenaar van Stakenbergweg 50 heeft op basis van concrete informatie aannemelijk gemaakt dat hij dit vrijliggende bouwblok wil gebruiken voor zijn bedrijfsvoering. Gekozen is daarom voor een passende herbestemming van de 'vrijliggende' agrarische bedrijfsbestemming. De zienswijzennota wordt hierop aangepast.



Aangepaste agrarische bedrijfsbestemming Stakenbergweg 50

- Rietenweg 25 te Nunspeet (zienswijze 149)

Met alle agrariers zijn gesprekken gevoerd waarbij gezamenlijk het bouwblok is ingetekend. Er zijn in de procedure twee gevallen naar voren gekomen die extra aandacht nodig hebben om vanuit de bedrijfsvoering gezien, tot een meer efficiënte begrenzing van het bouwblok te komen. In dit geval moet achteraf worden geconstateerd dat door de nieuwbouw van de veestal het bouwblok een onlogische vorm heeft gekregen en dat de agrariër kuilvoer opslaat aan de overzijde van de Rietenweg. Het verzoek om het bouwblok aan te passen wordt zodanig opgevat dat een meer logische vorm wordt voorgesteld waarbij het kuilvoer binnen het bestemmingsvlak moet worden opgeslagen. Er zal een nieuw voorstel voor een aangepast bouwblok worden opgenomen waarbij rekening is gehouden met het leefklimaat op de noordelijk gelegen camping.



Aangepast bouwblok (met rode lijn)

- Harderwijkerweg 322 te Hulshorst (zienswijze 146)

Met alle agrariers zijn gesprekken gevoerd waarbij het bouwblok is ingetekend. Er zijn in de procedure twee gevallen naar voren gekomen die extra aandacht nodig hebben om vanuit de bedrijfsvoering gezien, tot een meer efficiënte begrenzing van het bouwblok te komen. Met betrekking tot Harderwijkerweg 322 te Hulshorst (zienswijze 146) komt aan de westzijde van het bestemmingsvlak de strook in het verlengde van de inham te vervallen en wordt het bestemmingsvlak in noordelijke richting 22 meter uitgebreid ten opzichte van het voorliggende voorstel (zie bijgaande tekening).



- Veelhorsterweg 11 te Nunspeet (Zienswijze 30)

De geldende bestemming is 'Agrarisch bedrijf'. In het ontwerpbestemmingplan is dit perceel als 'Wonen' bestemd omdat de bedrijfsvoering is beëindigd. Voor deze locatie is een functieveranderingsverzoek ingediend om één vrijstaande woning te mogen realiseren. Het verzoek zal volgens initiatiefnemer in overeenstemming met het beleid worden uitgewerkt. Om in aanmerking te komen voor een eenvoudige procedure van functieverandering moet het perceel vooralsnog als 'Agrarisch bedrijf' worden bestemd.



Het betreffende perceel aan de Veelhorsterweg 11

- Harderwijkerweg 292 te Hulshorst (zienswijze 88)

Indiener heeft in de zienswijze om meer bijgebouwen gevraagd. Aan de zienswijze was in eerste instantie niet tegemoetgekomen omdat er geen goede argumenten ten grondslag lagen aan het verzoek. Achteraf blijkt dat bedoeld was om de vergunde bijbehorende bouwwerken positief te bestemmen. De algemene lijn is geweest dat eerder vergunde situaties positief worden bestemd. Ook in dit geval zal hier aan worden tegemoetgekomen door een oppervlakte van 145m<sup>2</sup> toe te staan.

- Schotkampweg 159 en 161 te Elspeet (geen zienswijze)

In het verleden heeft de gemeente een bouwvergunning verleend voor de verplaatsing van de bedrijfswoning aan de Schotkampweg 161. De vervangende woning (Schotkampweg 159) betreft een bedrijfswoning met inwoonsituatie. Deze is als burgerwoning bestemd in het ontwerp. De oude woning is nog niet gesloopt terwijl dit wel een voorwaarde was om de vervangende woning te kunnen bouwen. Omdat de gemeente de mogelijkheden om handhavend op te treden onderzoekt, wordt voorgesteld beide percelen buiten het bestemmingsplan te houden. De uitkomsten van het onderzoek zijn immers bepalend voor de vraag welke bestemming er toe kan worden gekend.



De betreffende woningen Schotkampweg 159 en 161

### **8. Grondverzet (zienswijzen 35, 74, 107)**

Er zijn enige vragen ontvangen over de problematiek inzake grondverzet. Naar aanleiding van een zienswijze is in de zienswijzennota de mogelijkheid om als hoofdactiviteit grondverzet te voeren voor een aantal bedrijven heroverwogen en naar aanleiding daarvan is voorgesteld dit te schrappen bij de desbetreffende bedrijven in Hulshorst en Nunspeet. Daarbij is er op basis van de ter beschikking staande informatie van uitgegaan dat er geen sprake is van juridisch bestaand gebruik voor de desbetreffende bedrijven.

In een gesprek met de brancheorganisatie op 12 maart 2012 n.a.v. de casus Rijnvis 23 te Hulshorst is aangegeven dat als tijdig en onomstotelijk wordt aangetoond dat voor 14 augustus 2000 het gebruik als grondverzet als hoofdactiviteit aanwezig was, het college de mogelijkheden alsnog zal bezien om tot een passende regeling te komen.

De eigenaren van het perceel Harderwijkerweg 321 hebben vragen gesteld bij de gemeente. Naar aanleiding daarvan heeft er op 4 april 2012 overleg plaatsgevonden waarin de eigenaar heeft aangegeven dat hij kan aantonen dat ruimschoots voor 14 augustus 2000 het gebruik als grondverzet als hoofdactiviteit aanwezig was

Er is nu feitelijke informatie ontvangen naar aanleiding waarvan moet worden geconstateerd dat er voor de datum van het gebruiksovergangsrecht (14 augustus 2000) grondverzet als hoofdactiviteit op deze percelen aanwezig was. Op basis van deze, tot nog toe niet bij de gemeente bekende, informatie moet worden geconstateerd dat het betreffende gebruik mag worden voortgezet en dientengevolge ook positief moet worden bestemd. Aan de tabel zal bij deze bedrijven worden toegevoegd dat ook grondverzet toegestaan is.

### **9. Stenenhandel, Harderwijkerweg 259 te Hulshorst**

Ten aanzien van de stenenhandel van Van Olst heeft de commissie gevraagd om een kritische heroverweging. Het blijft voor het college voorop staan dat de betreffende stenenhandel niet een heel intensief en hinderveroorzakend karakter heeft. Indien echter strikt wordt getoetst aan het beleid zoals dat ook is gedaan bij zienswijze 147 moet worden geconstateerd dat het beleidsuitgangspunt is dat per locatie één bedrijf aanwezig mag zijn. De vestiging van meer dan één bedrijf per bestemmingsvlak leidt tot een intensivering van het gebruik en daardoor tot bijvoorbeeld meer verkeersaantrekkende werking. Dit terwijl bedrijvigheid in feite niet is gewenst in het buitengebied tenzij het gaat om aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid.

Daarbij moet worden geconstateerd dat de stenenhandel niet legaal is gevestigd. Het geldende bestemmingsplan laat weliswaar meerdere bedrijven toe bij de bestemming 'Bedrijven' maar dan alleen van het bedrijfstype dat ter plaatse is toegestaan. In dit geval was dat aangeduid als 'garagebedrijven' (en niet als stenenhandel). Het is duidelijk dat de stenenhandel niet legaal had kunnen worden gevestigd. Bovendien blijkt dat op grond van luchtfoto's vestiging heeft plaatsgevonden na 2009 en er dus geen rechten zijn opgebouwd.

De zienswijzennota zal in die zin worden aangepast dat de stenenhandel niet positief wordt bestemd onder motivering van de hierboven aangehaalde teksten.

## 10. Functieverandering

De voorwaarde van 120m<sup>2</sup> voor een hoofdgebouw en 75m<sup>2</sup> voor een bijgebouw zijn logische uitvloeisels van de door de raad vastgestelde staffel. De staffel is bedoeld om aanvragers voor verzoeken voor functieverandering duidelijk en snel te kunnen bedienen. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan gaat daarbij uit van reguliere woningen.

Vanuit de commissie en bij de inspreekronde is aandacht gevraagd voor situaties waarbij uitzonderlijk veel wordt gesloopt. Om tegemoet te komen aan deze uitzonderingssituaties zal er een buitencategorie worden ingebouwd voor bijzondere gevallen. De staffel komt er dan als volgt uit te zien:

Tabel sloopvoorwaarde

	Eén Vrijstaande woning	Dubbele woning	Twee Vrijstaande woningen	Twee vrijstaande woningen buitencategorie
Binnen EHS	350 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	1050 m <sup>2</sup>	2000m <sup>2</sup>
Buiten EHS	500 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>	2500m <sup>2</sup>

Tabel terugbouwmogelijkheden

	Vrijstaande woning	Dubbele woning	Vrijstaande woning	Buitencategorie
Hoofdgebouw	120 m <sup>2</sup> *	2 * 110* m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup> *	180m <sup>2</sup>
Bijgebouwen	75 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	125m <sup>2</sup>

\* bij lage goot kan er een grotere oppervlakte worden toegestaan tot 140m<sup>2</sup>.

De onderliggende nota die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd wordt hierop aangepast na besluitvorming door raad.

## 11. Verruiming oppervlakte inwoning

Huisvesting in de vorm van inwoning wordt gezien als passend binnen de woonomgeving en vanuit sociaal oogpunt is inwoning een wenselijke vorm van bewoning. Door de in de bestemmingsplannen opgenomen mogelijkheden voor inwonen maximaal te benutten kan in veel gevallen een oplossing worden geboden voor de behoefte aan tijdelijke huisvesting ten behoeve van mantelzorg. In het ontwerpbestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen om een grotere oppervlakte toe te staan indien er inwoning wordt toegestaan. Vanuit de commissie is gevraagd om hiervoor mogelijkheden te bieden. Door een beperkt grotere oppervlakte van 20 m<sup>2</sup> extra toe te staan kan inwoning meer worden gestimuleerd. De zienswijzennota zal hierop worden aangepast. Opgemerkt wordt nog dat inwoning alleen wordt toegestaan als er een overeenkomst wordt gesloten waarin wordt aangegeven dat er geen kadastrale splitsing plaats zal vinden.

## **12. Bedrijvigheid in het Buitengebied**

In de commissie is gevraagd om een uitleg van de vraag hoe er wordt omgegaan met bedrijvigheid in het buitengebied. Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid (zowel gemeentelijk, provinciaal als landelijk) is dat functies zoals wonen en bedrijvigheid worden geclusterd. Daarom worden woonwijken en bedrijventerreinen aansluitend aan dorpen ontwikkeld.

Om de leefbaarheid van het platteland te bevorderen en omdat sommige functies zich minder goed lenen voor vestiging op een bedrijventerrein zijn er uitzonderingen opgenomen in het bestemmingsplan. Het betreft de standaardmogelijkheid voor beroepen aan huis en de uitzonderingen om nevenactiviteiten en buitengebied gerelateerde functies toe te staan. Deze mogelijkheden zijn doorvertaald vanuit het regionaal beleid "Functieverandering" waarin ook uitgangspunten zijn opgenomen voor bedrijvigheid.

### Beroep aan huis

Bij woningen en bedrijfswoningen is tot een oppervlakte van 50m<sup>2</sup> standaard toegestaan het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, geheel of overwegend door middel van handwerk, geen detailhandel zijnde.

### Nevenactiviteiten

Voor agrarische bedrijven kan het college een ontheffing verlenen ten behoeve van nevenactiviteiten gericht op recreatie, educatie en landschapsbeheer, zoals fietsenverhuur, kanoverhuur, boerengolf, boerderijwinkel, ijsboerderij, imkerij, theeschenkerij en zorgboerderij. Er geldt een maximale oppervlakte van 500m<sup>2</sup> (350m<sup>2</sup> in EHS en Waardevol open gebied) en buitenopslag is niet toegestaan. Als er een landschappelijke verbetering / inpassing wordt aangetoond is binnen de maximale oppervlakte van 500m<sup>2</sup> bovendien 200m<sup>2</sup> nieuwbouw mogelijk.

Tevens kan bij agrarische bedrijven statische opslag (caravans, hout etc.) worden toegestaan tot een oppervlakte van 1000m<sup>2</sup>.

### Agrarische hulpbedrijven

In het bestemmingsplan zal aanvullend een ontheffingsmogelijkheid worden opgenomen om als nevenactiviteit bij bestaande agrarische bedrijven, agrarische hulpbedrijven (een bedrijf dat gemechaniseerd loonwerk verricht ten behoeve van agrarische productie) toe te staan waarbij een maximale oppervlakte van 500m<sup>2</sup> (350m<sup>2</sup> in EHS en Waardevol open gebied) voor gebruik van bebouwing wordt toegestaan. Als er een landschappelijke verbetering / inpassing wordt aangetoond is binnen de maximale oppervlakte van 500m<sup>2</sup> bovendien 200m<sup>2</sup> nieuwbouw mogelijk.

### Kleinschalige woonwerkcombinaties

Voor agrarische bedrijven die stoppen kan het college het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van kleinschalige woonwerkcombinaties, zoals kantoor aan huis, kleinschalige vormen van natuur en landschapsbeheer en -educatie tot een maximum van 500m<sup>2</sup> in bestaande bebouwing.

### Buitengebied gerelateerde functies

Voor agrarische bedrijven die stoppen en die niet in de EHS of in Waardevol open gebied liggen, kan het college het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van aan het buitengebied gerelateerde maatschappelijke functies, agrarisch aanverwante bedrijvigheid en opslagbedrijven.

### **13. Schaapskooi**

In het bestemmingsplan is als ambtelijke wijziging 21 een wijzigingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van schaapskooien. In verband met de concreet van een initiatief in Elspeet aan de Schapendrift wordt dit initiatief aangeduid op de verbeelding. Ten behoeve van het initiatief is al een natuuronderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen negatieve effecten zijn op natuurwaarden. Per brief van 22 maart 2011 zijn er uitgebreide bezwaren ontvangen tegen deze ambtelijke wijziging. Gezien deze bezwaren ligt het in de rede om de wijzigingsbevoegdheid niet op te nemen in het bestemmingsplan maar om daar een afzonderlijke procedure voor te volgen.

### **14. Handhavingsadvies**

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 is er een actueel bestemmingsplan voor het buitengebied. Het is van belang om dit bestemmingsplan actueel te houden. Dit betekent enerzijds dat de gemeente de komende jaren op tijd haar plannen aanpast aan nieuwe wetgeving en nieuw beleid maar anderzijds dat de gemeente goed zicht houdt op de werkelijke situatie en ingrijpt zodra er door burgers en bedrijven geen rekening wordt gehouden met het beleid en de regels die door de raad zijn opgesteld in het bestemmingsplan. In de commissievergadering van 20 maart 2012 is daarom herhaald geweest op de noodzaak om voor het buitengebied een toegespitst handhavingsbeleid te voeren. In het derde kwartaal van 2012 zal aan u een voorstel worden gedaan over dit toegespitste handhavingsbeleid.