

Portsweg 6, 8091CA WEZEP (43204)



Woonboerderij



Beschrijving

de woonboerderij met bijgebouwen, ondergrond, tuin en verder toebehoren

Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Noord-Oost donderdag 18 oktober 2018
Inzet	donderdag 18 oktober 2018 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 18 oktober 2018 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Lumen Hotel & Events Zwolle Stadionplein 20 8025 CP Zwolle
Kantoor	Het Notarieel Eekwal 8 8011 LD ZWOLLE T: 038 427 34 10 F: 038 422 22 19 E: info@hetnotarieel.nl CMS Derks Star Busmann (Utrecht) Newtonlaan 203 3584 BH UTRECHT T: 030 212 11 11 F: 030 212 12 36 E: utrechtnotariaat@cms-dsb.com
Behandelaar	thr. A.J. Everts

Objectinfo

Woningtype	Woonboerderij
Bezichtiging	Bezichtiging is mogelijk op zaterdag 13 oktober 2018 van 10.00 uur - 12.00 uur. Begeleidend makelaar is Kinneging & Heijer. Tel: 020-589 3010.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond



Kadastrale omschrijving kadastraal bekend gemeente Oldebroek, sectie F nummer 1780, groot 1 hectare, 33 are en 30 centiare

Financieel

Lasten ozb, € 540,11 jaarlijks
watersysteemheffing, € 94,52 jaarlijks

Lasten (k.k.) Datum gunning

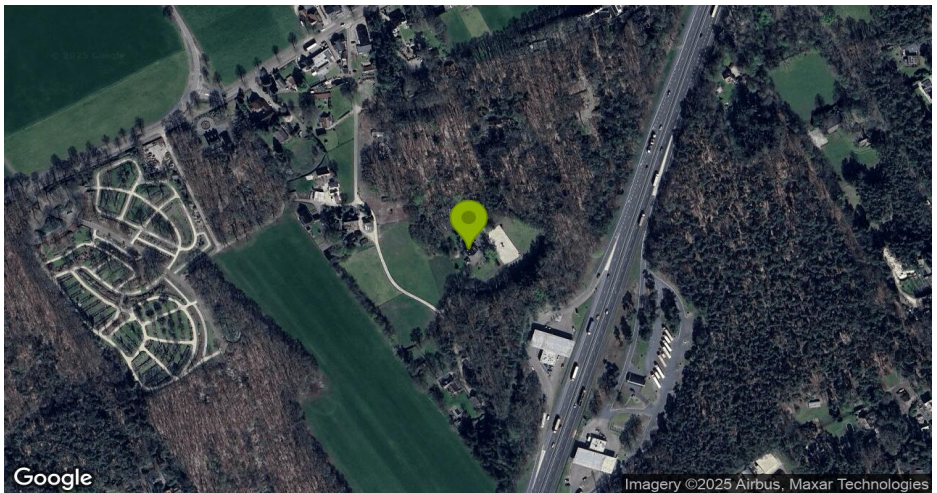
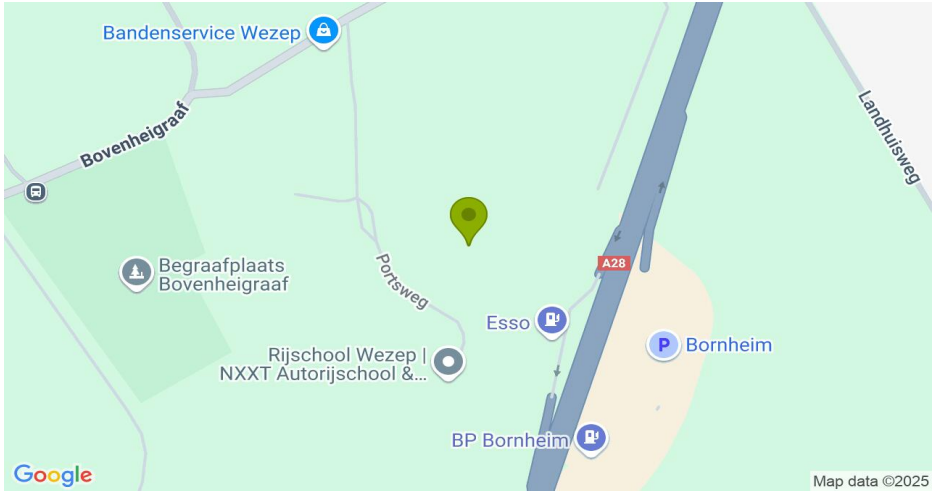
Inzetpremie 1% voor rekening van verkoper

Indicatie kosten veiling € 6.272,00 (per 14-09-2018 om 10:56 uur)

Bijzonderheden

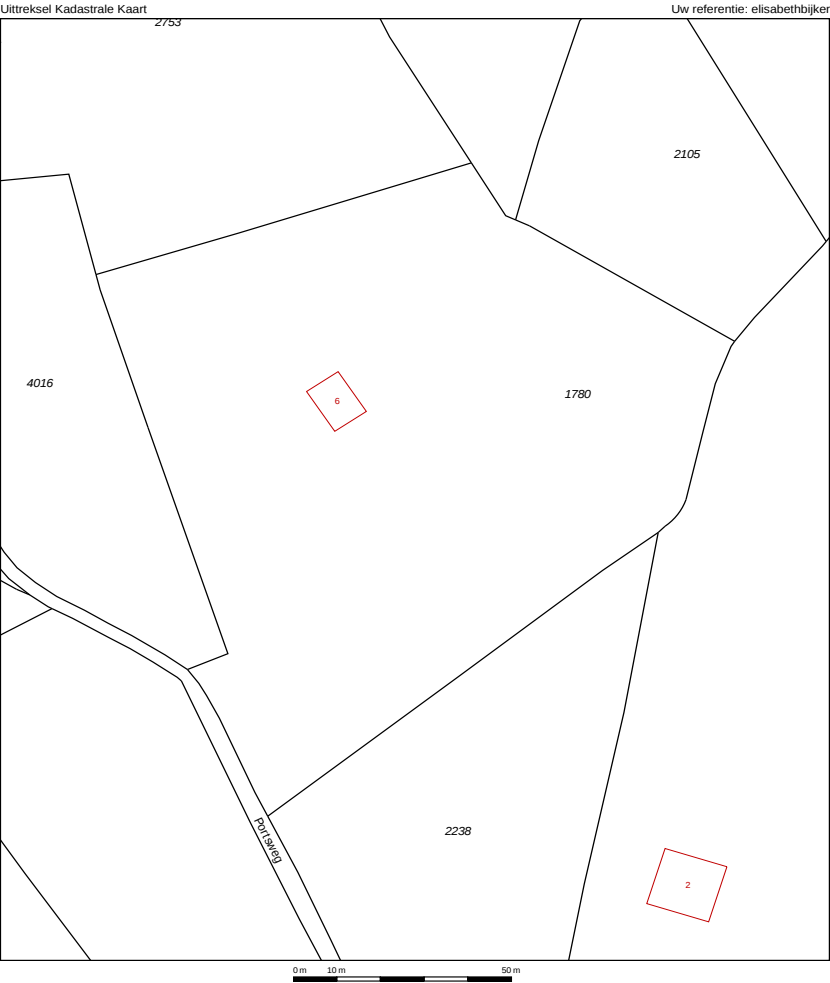
huurbeding en ontruimingsbeding is ingeroepen.
Het risico van ontruiming ligt bij veilingkoper.





Kadastrale kaart

43204-kadastralekaart8091Portsweg.pdf

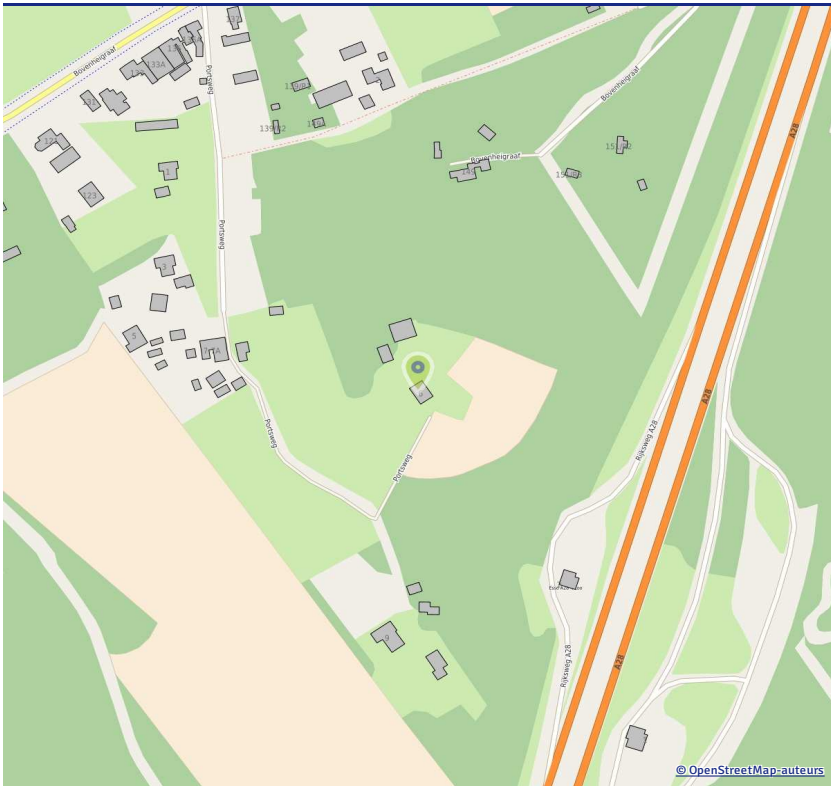


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:1000
25	Perceelnummer	
	Huisnummer	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie
	Administratieve kadastrale grens	Perceel
	Bebouwing	OLDEBROEK
	Overige topografie	F. 1780
Voor een eenduidend uittreksel: Apeldoorn, 23 mei 2018		
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Drenst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		

Bijlage

43204_20180227_bestemmingsrapport_portsweg_6_8091ca_wezep.PDF

Bestemmingsrapport



Kenmerk Portsweg 6, 8091CA Wezep, 61800184
Datum 27-02-2018

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Bestemmingsrapport

Kenmerk Portsweg 6, 8091CA Wezep, 61800184
Datum 27-02-2018



Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	26910000008191
Type	Pand
Oppervlakte grondvlak	101,2 m ²
Bouwjaar	1872
Aantal verblijfsobjecten	1
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	269010000005532
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	327,00 m ²
Adres	Portsweg 6
Postcode	8091CA
Plaats	Wezep

Bestemmingsplan

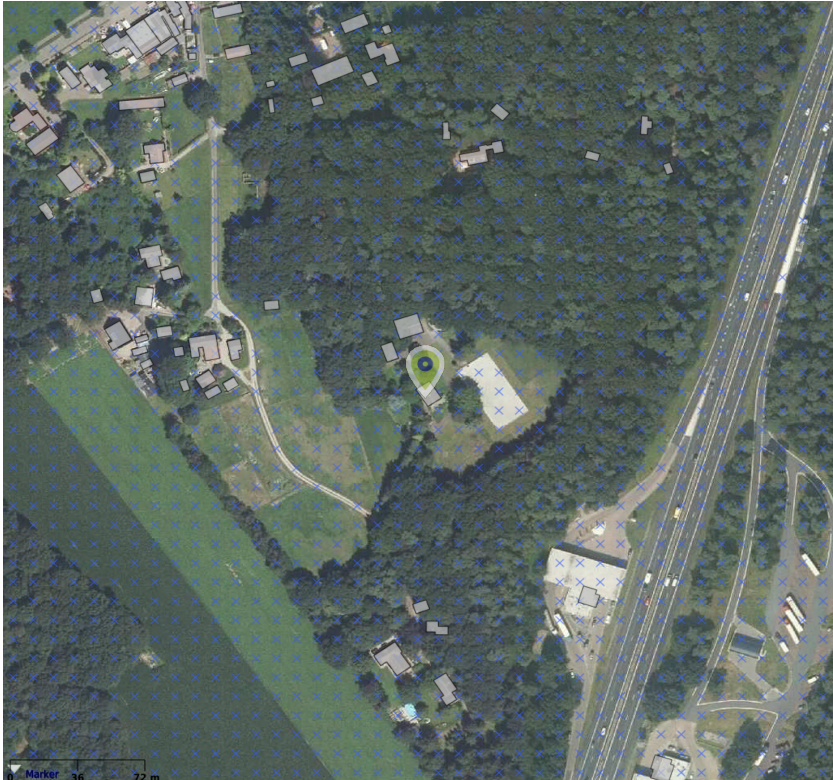
Naam plan	Vorbereidingsbesluit Geitenhouderijen Gelderland
Type plan:	voorbereidingsbesluit
Planstatus	vastgesteld
Overheid	Gelderland
IMRO-idn	NL.IMRO.9925.VBGeitenhouderij-vst1
Datum vastgesteld	30-08-2017
Enkelbestemming	
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing

Bestemmingsrapport

Kenmerk Portsweg 6, 8091CA Wezep, 61800184
Datum 27-02-2018



Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk Portsweg 6, 8091CA Wezep, 61800184
Datum 27-02-2018



Legenda

Bestemmingsplangebied

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

- Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
- Besluitgebied overig

Enkelbestemming

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding

- Geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functieaanduiding

- Functieaanduiding

Bouwwvlak

- Bouwwvlak

Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

Maatvoering

- Maatvoering

Figuur

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

Provinciale Staten



provincie
GELDERLAND

Vergadering d.d. 30 augustus 2017
Besluit nr. PS2017-510

PROVINCIALE STATEN VAN GELDERLAND

Gelezen de Statenbrief van Gedeputeerde Staten Voorbereidingsbesluit geitenhouderij;

Gelet op artikel 4.1, vijfde lid, van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUITEN

1. te verklaren dat een wijziging van de Omgevingsverordening wordt voorbereid voor het gehele grondgebied van de provincie Gelderland;
2. dat deze in voorbereiding zijnde wijziging van de Omgevingsverordening er op ziet dat de vestiging van, de uitbreiding van, de omschakeling naar en een toename van de oppervlakte dierenverblijf van geitenhouderijbedrijven niet mogelijk is;
3. dat de aanhoudingsverplichting uitsluitend geldt voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor activiteiten bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a en b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor zover die activiteiten betrekking hebben op de vestiging van, de uitbreiding van, de omschakeling naar en een toename van de oppervlakte dierenverblijf van geitenhouderijbedrijven, tenzij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteiten bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a en b Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is ingediend voor de datum van inwerkingtreding van dit besluit;
4. dat, tot het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van de Omgevingsverordening Gelderland, een toename van de bestaande oppervlakte dierenverblijf voor geitenhouderijbedrijven door het in gebruik nemen van gebouwen of gronden ten behoeve van een geitenhouderijbedrijf niet is toegestaan;
5. te bepalen dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van 30 augustus 2017;
6. het voorbereidingsbesluit elektronisch bekend te maken via de website van de provincie Gelderland (<http://www.gelderland.nl>), via de planIDN: NL.IMRO.9925.VBGeitenhouderij-vst1 en door plaatsing in het provinciaal blad en de Staatscourant.

Dit besluit kan worden aangehaald als: Voorbereidingsbesluit geitenhouderijen Gelderland.

Geen bezwaar en beroep

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht is geen bezwaar en beroep mogelijk tegen dit besluit.

Arnhem, 30 augustus 2017 - zaaknr. 2017-011659

Provinciale Staten van Gelderland

voorzitter  griffier 

Vorbereidingsbesluit Geitenhouderijen Gelderland

Plantype: vorbereidingsbesluit

Overheid: provinciale overheid: Gelderland

Plan: NL.IMRO.9925.VBGeitenhouderij-vst1

- Besluittekst
- Bijlagen
- [Kaart](#)
- [Afdrukken](#)
- [Top](#)
- [Top](#)
- [Besluittekst](#)
- [Bijlagen](#)
- [Bijlage 1 Bekendmaking](#)
- [Bijlage 2 Vaststellingsbesluit PS](#)

NL.IMRO.9925.VBGeitenhouderij-vst1 vorbereidingsbesluit Vorbereidingsbesluit
Geitenhouderijen Gelderland provinciale overheid Gelderland 9925 30-8-2017 IMROPT2012
Vorbereidingsbesluit Geitenhouderijen Gelderland _

Besluittekst _

Inhoud voorstel (beoogd resultaat/doel)

In deze brief wordt uw Staten voorgesteld om een vorbereidingsbesluit te nemen, dat als effect heeft dat de vestiging van, de uitbreiding van, de omschakeling naar en een toename van de oppervlakte dierenverblijf van een geitenhouderij gedurende een half jaar niet mogelijk wordt.

Bedoeling is hiermee risico's voor de gezondheid van omwonenden te voorkomen.

Ons college heeft geheimhouding opgelegd op dit besluit.

Aanleiding

De aanleiding voor dit vorbereidingsbesluit is drieërlei: (1) het feit dat de geitenhouderij de laatste jaren in Gelderland sterk groeit, (2) dat gebleken is dat mensen die rondom geitenhouderijen wonen een grotere kans hebben op een longontsteking, en (3) het feit dat Brabant op 7 juli jl. heeft besloten tot een moratorium op vestiging van, uitbreiding van, omschakeling naar en toename van de oppervlakte dierenverblijf bij geitenhouderijen. Zie verder onder 4.

Bestaand beleid c.q. kader

Ruimtelijke ontwikkelingen voor de sector geitenhouderij vallen onder de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening (zie <https://www.gelderland.nl/omgevingsvisie>)

Argumenten/afwegingen/risico's

Wij stellen uw Staten voor een voorbereidingsbesluit te nemen, waarin u aankondigt de Omgevingsverordening Gelderland aan te zullen gaan passen, waarmee u tussentijdse uitbreiding van, vestiging van, omschakeling naar en toename van de oppervlakte dierenverblijf van een geitenhouderij voorkomt. De overwegingen hiertoe zijn de volgende:

- Het aantal geiten in Gelderland is sterk toegenomen tot 115.923, met in 2016 een groei van bijna 9% en over de afgelopen drie jaar een groei van ruim 25%[1]; deze snelle groei zet mogelijk door. Mogelijk willen ook aan de stoppersregeling deelnemende varkenshouders omschakelen naar geitenhouderij. In combinatie met het moratorium in Brabant kan dit leiden tot een grote toename van geitenhouderijen in Gelderland;.
- Uit de aanvullende studies Veehouderij en Gezondheid van Omwonenden (VGO-2) blijkt dat mensen die binnen 2 km rondom geitenhouderijen wonen een grotere kans hebben op een longontsteking. Wat deze toename veroorzaakt, is – anders dan bij pluimvee- en varkenshouderijen, waar gezondheidsrisico's verlaagd kunnen worden door stalmaatregelen - nog onduidelijk.
- Het verhoogde risico geldt ook voor Gelderland. De GGD-en van Gelderland[2] geeft aan dat Gelderse omwonenden binnen 2 km van een geitenhouderij een 22,9% hogere kans op longontsteking hebben en aangenomen mag worden 10% van de gevallen van longontsteking onder omwonenden toe is te schrijven aan geitenhouderij.
- De Staatssecretaris van EZ en de Minister van VWS vinden de verhoogde ziektedruk rond geitenhouderijen een zorgelijk signaal. Ze vinden het van belang dat het bevoegd gezag, bij het nemen van besluiten op het gebied van ruimtelijke ordening en over vergunningverlening bij geitenhouderijen, rekening houdt met dit zorgelijke signaal.
- De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft[3] een landelijk moratorium voor geitenhouderij ontraden en verwijst vanuit de gedachte 'decentraal tenzij' naar provincies en gemeenten die, indien zij dat wensen, zelf een moratorium kunnen instellen via een voorbereidingsbesluit, aldus de minister.
- Eind dit jaar dan wel begin volgend jaar zal de Gezondheidsraad naar verwachting advies uitbrengen over de VGO-onderzoeken. Dit kan ertoe leiden dat de VGO-onderzoekresultaten worden erkend als Algemeen Aanvaarde Wetenschappelijke Inzichten en benut kunnen worden door het bevoegde gezag bij besluiten rondom vergunningverlening (omgevingsvergunning milieu) voor geitenhouderijen.
- Er komt vervolgonderzoek door de RIVM en het IRAS. Bekeken wordt of het gevonden verband tussen de geitenhouderij en longontstekingen zich voortzet in de jaren 2014-2016. Ook start onderzoek naar de oorzaken van de longontstekingen. Welke zijn de ziekteverwekkers? Komen deze uit de stallen, uit de mest of mestopslag, uit het transport, uit het voer? Uitkomsten zullen naar verwachting nog zeker een jaar of langer op zich laten wachten.

In het voorbereidingsbesluit is een gebruiksverbod opgenomen. Daarmee wordt voorkomen dat een geitenhouderij zich zal vestigen in een bestaande of leegstaande stal. Het gebruiksverbod sluit verder een toename van de oppervlakte dierenverblijf van geitenhouderijen uit. Het voorbereidingsbesluit heeft daarnaast tot gevolg dat het bevoegde gezag de beslissing op nieuwe aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw of uitbreiding van een stal moet aanhouden. De aanhoudingsplicht geldt niet voor aanvragen die zijn ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit.

Tegen het voorbereidingsbesluit kan een belanghebbende geen bezwaar of beroep instellen.

Financiële consequenties

Wij voorzien geen financiële consequenties. Uw besluit beperkt niet de voortzetting van een bestaande situaties. Met dit besluit voorkomt u, dat de risico's voor de gezondheid van omwonenden toenemen. Ondernemers kunnen na inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit het gebruik van een stal niet zomaar wijzigen naar geitenhouderij. Dat is in strijd met het voorbereidingsbesluit, waartegen handhavend kan worden opgetreden. Wanneer ondernemers kiezen voor de nieuwbouw of uitbreiding van een stal voor geiten, moeten aanvragen voor die plannen op grond van uw besluit worden aangehouden.

Proces en evaluatie

Het voorbereidingsbesluit geldt maximaal een half jaar. In die tijd kan gewerkt worden aan de aanpassing van de Omgevingsverordening. In een volgende Statenbrief zullen wij u informeren over de insteek van die aanpassing. Intussen overleggen wij regelmatig met de sector, de GGD en de wethouders van gemeenten met veel geitenhouderijen.

Wij geven u in overweging te besluiten overeenkomstig bijgevoegd ontwerpbesluit.

Arnhem, 22 augustus 2017 - zaaknummer 2017-011659

Gedeputeerde Staten van Gelderland

C.G.A. Cornielje - Commissaris van de Koning

P.G.G. Hilhorst - secretaris

[1] Deze groei is aanzienlijk hoger dan gemiddeld in Nederland en in een aantal overige provincies.

[2] Arnhem, 9 augustus 2017, D.H.J. van de Weerd, arts M&G medische milieukunde / toxicoloog

[3] In reactie op een motie van kamerlid Arissen.

Bijlagen —

[Bijlage 1 Bekendmaking](#)

[Bijlage 2 Vaststellingsbesluit PS](#)

Bestemmingsrapport

Kenmerk Portsweg 6, 8091CA Wezep, 61800184
Datum 27-02-2018



Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: maandelijks

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte gebouw (omtrek)	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject ¹	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Oppervlakte	Aantal m2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Bestemmingsplankaart

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren. conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden gegevens getoond over de bestemmingsplaninformatie van de gekozen locatie. De bestemmingsplankaart geeft informatie over de bestemmingsplannenregels, een kaart van de situatie en een legenda. Een Bestemmingplankaart kan de volgende type ruimtelijke plannen bevatten: Bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit en gerechtelijke uitspraak.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- **Bestemmingsrapport** een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

Planviewer BV | Utrechtsestraat 61 , 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

Bestemmingsrapport

Kenmerk Portsweg 6, 8091CA Wezep, 61800184
Datum 27-02-2018



- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Bijlage

43204_Bodemloketrapport.PDF

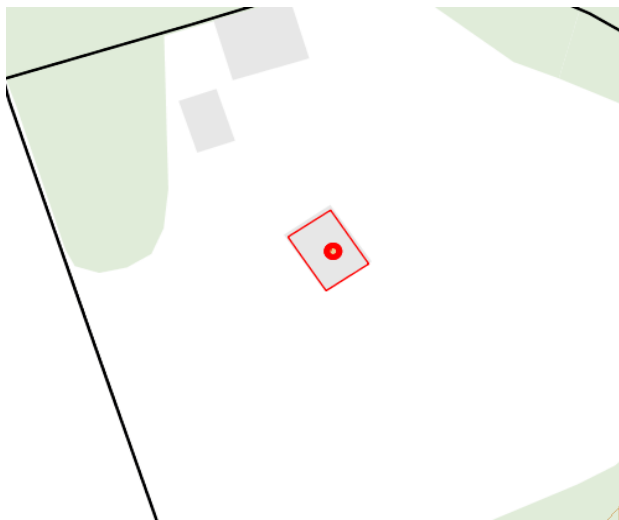


Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Rapport Bodemloket

Gemeente: Oldebroek

Datum: 27-02-2018



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzoek/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
- Besluit Bodemkwaliteit

Inhoud

- 1 Algemeen
- 2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.
Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Bijlage

43204_bp regels W1 buiteng 2007.PDF

Artikel 42 Wonen - 1

42.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor:
 1. een aan-huis-verbonden-beroep of een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit;
 2. een caravanstalling, ter plaatse van de functieaanduiding 'caravan- stalling';
 3. mantelzorg;
- b. een fantasietuin, ter plaatse van de functieaanduiding 'tuin';
- c. een theeschenkerij, ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - theeschenkerij';
- d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. ondersteunende horeca ten behoeve van de woningen met de functieaanduidingen 'tuin' en 'specifieke vorm van wonen - theeschenkerij';
- f. paardenbak;

met de daarbij behorende:

- g. andere werken;
- h. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;
- i. cultuurgrond;
- j. Erven, terreinen en tuinen;

waarbij ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - monument', de instandhouding van de bestaande monumentale of karakteristieke hoofdvorm van gebouwen wordt nagestreefd.

42.2 Bouwregels

1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden per bestemmingsvlak de volgende regels:
 - a. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend **vrijstaande woningen** worden gebouwd;
 - b. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de as van de weg mag niet minder dan de bestaande afstand bedragen;
 - c. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen mag niet minder dan 3,00 meter bedragen;
 - d. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning inclusief de bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 100 m;
 - e. de maatvoering van de hoofdgebouwen dient te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale inhoud
3,50 meter	8,00 meter	600 m

- f. indien de goothoogte, de bouwhoogte en/of de inhoud meer bedraagt dan in bovenstaande tabel is vermeld, mogen deze niet meer bedragen dan de bestaande maatvoering;
- g. een kelder mag in niet meer dan één bouwlaag worden gebouwd waarbij de kelder niet wordt betrokken bij het bepalen van de maximale inhoudsmaat van het hoofdgebouw;
- h. er mogen geen trekkershutten worden gebouwd;
- i. indien twee bestemmingsvlakken zijn voorzien van de functieaanduiding 'relatie', dan dienen beide bestemmingsvlakken als één geheel te worden beschouwd;

- j. per bestemmingsvlak mag niet meer dan één woning worden gebouwd, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.
2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen ten minste 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan te worden gebouwd;
 - b. de maatvoering van de aan- en uitbouwen, van de bijgebouwen en van de overkappingen dient te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

Maximale goothoogte gebouwen	Maximale bouwhoogte gebouwen	Maximale bouwhoogte overkappingen	Maximale gezamenlijke oppervlakte per woning inclusief een zwembad
3,50 meter	6,00 meter	3,00 meter	100 m ²

- c. indien de goothoogte en/of de bouwhoogte meer bedraagt dan in bovenstaande tabel is vermeld, mogen deze niet meer bedragen dan de bestaande maatvoering;
- d. er mogen geen bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein worden gebouwd.
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
 - a. aanverwante voorzieningen ten behoeve van een paardenbak, zoals een langeercirkel, een paddock, een stapmolen en een trainingsmolen dienen op hetzelfde bouwperceel te worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte van aanverwante voorzieningen ten behoeve van een paardenbak, zoals een langeercirkel, een paddock, een stapmolen en een trainingsmolen mag niet meer dan 4,00 meter bedragen;
 - c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen;
 - d. de bouwhoogte van een omheining ten behoeve van een paardenbak mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
 - e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 2,50 meter bedragen;
 - f. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen voor de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
 - g. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6,00 meter bedragen;
 - h. er mag geen niet-perceelgebonden handelsreclame worden aangebracht en/of worden geplaatst;
 - i. er mogen geen lichtmasten ten behoeve van een paardenbak worden geplaatst;
 - j. ter plaatse van de functieaanduiding 'tuin', mag de bouwhoogte niet meer dan 15,00 meter bedragen.

42.3 Nadere eisen

1. Het college kan nadere eisen stellen aan de afmetingen van de bebouwing en aan de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. de archeologische waarden;
 - b. de cultuurhistorische waarden;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - d. de geomorfologische waarden;
 - e. een goede woonsituatie;
 - f. de landschappelijke waarden;
 - g. de milieusituatie;
 - h. de natuurlijke waarden;
 - i. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;

- j. de sociale veiligheid;
 - k. de verkeersveiligheid.
2. Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van één of meerdere nadere eisen op grond van artikel 42 lid 3, is de volgende procedure van toepassing:
 - a. een voorgenomen nadere eis ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;
 - b. het college maakt de nederlegging van tevoren bekend in één of meer dagen/of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
 - c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
 - d. gedurende de in artikel 42, lid 3 sub 2 onder a vermelde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijk zienswijzen indienen omtrent de voorgenomen nadere eis.

42.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 1 onder a en toestaan dat een bed en breakfast voorziening in een woning mag worden aangebracht, mits tevens de ontheffing in artikel 42, lid 6 sub 5 is verleend.
2. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 2 sub 1 onder a en toestaan dat de woning wordt gesplitst in twee woningen, mits:
 - a. de splitsing uitsluitend plaatsvindt ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - monument';
 - b. de noodzaak daartoe kan worden aangetoond;
 - c. de inhoud per woning niet meer zal bedragen dan 400 m³ en de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per woning niet meer zal bedragen dan 50 m²;
 - d. van de provinciale monumentencommissie en/of van de plaatselijke monumentencommissie een positief advies is ontvangen;
 - e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de landschappelijke waarden;
 - de milieusituatie;
 - de natuurlijke waarden;
 - de verkeersveiligheid;
 - De woonsituatie.
3. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 2 sub 1 onder b en toestaan dat afgeweken wordt van de bestaande afstand tot de as van de weg, mits:
 - a. de noodzaak daartoe kan worden aangetoond;
 - b. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de woning niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde;
 - c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de landschappelijke waarden;
 - De milieusituatie;
 - de natuurlijke waarden;
 - de verkeersveiligheid.
4. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 2 sub 1 onder e en toestaan dat de inhoud van een woning wordt vergroot tot niet meer dan 700 m³ mits:
 - a. de woning daarmee aansluit op een voor het landschap kenmerkend bebouwingstype;

- b. de noodzaak daartoe kan worden aangetoond;
 - c. het aantal woningen niet zal toenemen;
 - d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de woonsituatie.
- 5. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 2 sub 1 onder e en toestaan dat de inhoud van een woning ten behoeve van mantelzorg wordt vergroot tot niet meer dan 800 m³ mits:
 - a. er sprake is van medische en/of sociale noodzaak, zoals moet blijken uit een medisch/sociaal advies van een onafhankelijk medisch deskundigen(bureau);
 - b. het aantal woningen niet zal toenemen;
 - c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de woonsituatie.
- 6. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 2 sub 1 onder h en toestaan dat trekkershutten worden gebouwd ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, mits:
 - a. de bouwhoogte niet meer zal bedragen dan 3,50 meter;
 - b. de gezamenlijke oppervlakte niet meer zal bedragen dan 28 m;
 - c. de trekkershut uitsluitend gebruikt zal worden voor recreatieve bewoning;
 - d. Tevens de ontheffing is verleend in artikel 42, lid 6 sub 4;
 - e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de landschappelijke waarden;
 - de milieusituatie;
 - de natuurlijke waarden;
 - de woonsituatie.
- 7. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 2 sub 2 onder a en toestaan dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:
 - a. de noodzaak daartoe kan worden aangetoond;
 - b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de landschappelijke waarden;
 - de milieusituatie;
 - de natuurlijke waarden;
 - de verkeersveiligheid.
- 8. Het college kan ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - monument' ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 2 sub 2 onder b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, van de bijgebouwen en van de overkappingen wordt vergroot tot niet meer dan 200 m mits:
 - a. van de provinciale monumentencommissie en/of van de plaatselijke monumentencommissie een positief advies is ontvangen;
 - b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- de landschappelijke waarden;
 - de milieusituatie;
 - de natuurlijke waarden;
 - de woonsituatie.
9. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 2 sub 2 onder b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen wordt vergroot tot niet meer dan 200 m, mits:
- a. de gebruiker van het woonperceel ten minste 5.000 m landbouwgrond in gebruik heeft ten behoeve van het hobbymatig weiden van vee en/of het telen van gewassen en/of het beheer van het landschap;
 - b. deze vergroting uitsluitend noodzakelijk is ten behoeve van agrarische hobbyactiviteiten, zoals het onderbrengen van dieren, gereedschappen, landbouwwerktuigen, de opslag ten behoeve van het telen van gewassen en/of indien de vergroting noodzakelijk is voor het beheer van het landschap, de opslag van natuurproducten, zoals riet en dergelijke;
 - c. bij monumenten een positief advies is ontvangen van de provinciale monumentencommissie en/of van de plaatselijke monumenten-commissie;
 - d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de landschappelijke waarden;
 - de milieusituatie;
 - de natuurlijke waarden;
 - de woonsituatie.
10. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 2 sub 2 onder b en toestaan dat per bouwperceel aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden vervangen, mits:
- a. de bestaande legale gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen niet meer bedraagt dan 200 m;
 - b. na (gedeeltelijke) vervanging de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel niet meer zal bedragen dan 200 m;
 - c. ruimtelijk gezien een betere situatie zal ontstaan;
 - d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de landschappelijke waarden;
 - de milieusituatie;
 - de natuurlijke waarden;
 - de verkeersveiligheid.
11. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 2 sub 2 onder b en toestaan dat per bouwperceel aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden vervangen, mits:
- a. de bestaande legale gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen niet meer bedraagt dan 500 m;
 - b. na (gedeeltelijke) vervanging de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel niet meer zal bedragen dan 50% van de oppervlakte van de bestaande aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen boven 200 m en met een oppervlakte van niet meer dan 150 m;
 - c. ruimtelijk gezien een betere situatie zal ontstaan;
 - d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de landschappelijke waarden;

- de milieusituatie;
 - de natuurlijke waarden;
 - de verkeersveiligheid.
12. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 2 sub 2 onder b en toestaan dat per bouwperceel aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden vervangen, mits:
- a. de bestaande legale gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen meer bedraagt dan 500 m;
 - b. na (gedeeltelijke) vervanging de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel niet meer zal bedragen dan 350 m vermeerderd met 20% van de oppervlakte van de bestaande aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen boven de bestaande oppervlakte van 500 m;
 - c. ruimtelijk gezien een betere situatie zal ontstaan;
 - d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de landschappelijke waarden;
 - de milieusituatie;
 - de natuurlijke waarden;
 - de verkeersveiligheid.
 - de woonsituatie.
13. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 2 sub 2 onder d en toestaan dat een bijgebouw wordt gebouwd ten behoeve van gemeenschappelijke voorzieningen op een kleinschalig kampeerterrein, mits:
- a. er geen bestaand gebouw hiervoor beschikbaar is;
 - b. de oppervlakte van het bijgebouw niet meer zal bedragen dan 70 m;
 - c. tevens de ontheffing is verleend in artikel 42, lid 6 sub 4;
 - d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de landschappelijke waarden;
 - de milieusituatie;
 - de natuurlijke waarden;
 - de woonsituatie.
14. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 2 sub 3 onder i en toestaan dat er niet meer dan zes lichtmasten met knikarmaturen of met overhangende knikarmaturen per paardenbak worden geplaatst, mits:
- a. de afstand tussen een lichtmast ten behoeve van een paardenbak en een nabijgelegen bouwperceel niet minder dan 50,00 meter zal bedragen;
 - b. de bouwhoogte van een lichtmast ten behoeve van een paardenbak niet meer dan 8,00 meter zal bedragen;
 - c. de lichtmasten ten behoeve van een paardenbak binnen 0,50 meter van de rand van de paardenbak worden geplaatst en waarbij de lampen zodanig zijn afgeschermd dat strooilicht naar de omgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen;
 - d. de noodzaak daartoe kan worden aangetoond;
 - e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de landschappelijke waarden;
 - de milieusituatie;
 - de natuurlijke waarden.
15. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van een ontheffing op grond van artikel 42 lid 4, is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerp-ontheffingsbesluit ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. het college maakt de nederlegging van tevoren bekend in één of meer dag- en/of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de in artikel 42, lid 4 sub 15 onder a vermelde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp-ontheffingsbesluit.

42.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7 lid 10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor een paardenbak, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelgrens minder dan 5,00 meter bedraagt;
- b. het gebruik van de gronden voor een paardenbak waarbij de afstand tot een bouwperceel met een gevoelige functie minder dan 50,00 meter bedraagt;
- c. het gebruik van de gronden voor meer dan één paardenbak per bouwperceel;
- d. het gebruik van de gronden voor een paardenbak waarvan de oppervlakte meer bedraagt dan 1.800 m²;
- e. de opslag en/of de stalling van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;
- f. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- g. het gebruik van de gronden als standplaats voor één of meer kampeermiddelen;
- h. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- i. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- j. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatie;
- k. het gebruik van de gronden voor de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, bodemspecie, grond, puin en/of schroot, anders dan krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten, werken en werkzaamheden;
- l. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor een aan-huis-verbonden beroep en/of voor een aan-huis-verbonden bedrijvigheid, mits:
 - het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning;
 - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de gebouwen en/of met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 100 m²;
- m. het gebruik van een trekkershut voor permanente bewoning;
- n. het kennelijk ten verkoop opslaan en stallen van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;
- o. het omzetten en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van gronden ten behoeve van een permanent ander gebruik;
- p. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten;
- q. het storten van afvalstoffen en van puin.

42.6 Ontheffing van de gebruiksregels

1. Het college verleent ontheffing van het bepaalde in artikel 7 lid 10 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 42 lid 5 van het onderhavige bestemmingsplan, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

2. Het college kan ontheffing verlenen van artikel 42, lid 1 onder d en de volgende functies in bestaande bijgebouwen toestaan, mits de noodzaak daartoe kan worden aangetoond:
 - a. caravanstalling;
 - b. (tijdelijke) opslag van goederen;
 - c. voorziening ten behoeve van mantelzorg met een maximale gebruiksoppervlakte van 150 m², mits tevens een ontheffing is verleend van artikel 42, lid 5 onder f.

3. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 5 onder b en toestaan om de afstand van een paardenbak tot een bestemmingsvlak met een gevoelige functie te verkleinen tot niet minder dan 5,00 meter, mits:
 - a. de noodzaak daartoe kan worden aangetoond;
 - b. een beplantingsstrook bestaande uit gebiedseigen boom- en struiksoorten al dan niet in combinatie met een aarden wal wordt aangelegd;
 - c. voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van stofoverlast;
 - d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de landschappelijke waarden en de natuurlijke waarden;
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid.

4. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 5 onder g en onder j en toestaan dat de gronden worden gebruikt voor een kleinschalig kampeerterrein, mits:
 - a. het totaal aantal kleinschalige kampeerterrainen voldoet aan het bepaalde in artikel 4, lid 6 sub 2 onder a;
 - b. de afstand tot één van de bestemmingsvlakken 'Recreatie - 1' tot en met 'Recreatie - 6' niet minder dan 500 meter zal bedragen;
 - c. de afstand tot één van de bestemmingsvlakken 'Agrarisch - 5' tot en met 'Agrarisch - 9', niet minder dan 100 meter zal bedragen;
 - d. de afstand tot één van de bestemmingsvlakken 'Wonen - 2' tot en met 'Wonen - 4' niet minder dan 50 meter zal bedragen;
 - e. de afstand tot een ander kleinschalig kampeerterrein niet minder dan 300 meter zal bedragen;
 - f. de oppervlakte van het kleinschalig kampeerterrein tezamen met het gedeelte dat in de aansluitende bestemming 'Agrarisch - 2' is gelegen, niet meer dan 5.000 m zal bedragen;
 - g. niet meer dan 25 standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen worden aangelegd met per standplaats niet meer dan twee bijzettenten;
 - h. het kleinschalig kampeerterrein landschappelijk zal worden ingepast, waarbij een inrichtingsplan dient te worden overlegd;
 - i. het parkeren op eigen terrein zal geschieden.

5. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 5 onder j en toestaan dat een bed en breakfast voorziening gerealiseerd kan worden, waarbij:
 - a. de oppervlakte voor een bed en breakfast voorziening niet meer mag bedragen dan 40% van de gebruiksoppervlakte van de woning, waarbij de gebruiksvloeroppervlakte voor een bed en breakfast voorziening niet meer dan 110 m² mag bedragen;
 - b. de bed en breakfast voorziening mag uitsluitend worden geëxploiteerd door de bewoner(s) van het perceel;
 - c. onder de gebruiksvloeroppervlakte voor een bed en breakfast voorziening vallen bad-, douche- en toiletruimte(n) die niet gedeeld worden met de bewoner(s), slaapkamer(s) en een gemeenschappelijke ruimte waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen, zonder een separate kookvoorziening;

- d. op eigen terrein dient per kamer voldoende ruimte te worden gereserveerd voor minimaal één parkeerplaats, waarbij de afstand tussen de parkeerplaats (en) en de perceelgrens minimaal tien meter dient te bedragen;
 - e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de woonsituatie.
6. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van een ontheffing op grond van artikel 42 lid 6, is de volgende procedure van toepassing:
- a. een ontwerp-ontheffingsbesluit ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;
 - b. het college maakt de nederlegging van tevoren bekend in één of meer dagen/of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
 - c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
 - d. gedurende de in artikel 42, lid 6 sub 6 onder a vermelde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp-ontheffingsbesluit.

42.7 Wijzigingsbevoegdheid

1. Het college kan de bestemming 'Wonen - 1' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - 4' of in de bestemming 'Agrarisch - 6' mits:
 - a. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
 - b. de mestwetgeving en de milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
 - c. de omvang van het te vestigen bedrijf zodanig is dat het werk en inkomen biedt aan ten minste één arbeidskracht, dan wel er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang kan uitgroeien;
 - d. de vestiging op een bestaand agrarisch bestemmingsvlak niet mogelijk is;
 - e. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als zelfstandig bedrijf;
 - f. van de waterbeheerder een positief advies is ontvangen in verband met de waterhuishoudkundige situatie;
 - g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - de archeologische waarden;
 - de cultuurhistorische waarden;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de geomorfologische waarden;
 - de landschappelijke waarden;
 - de milieusituatie;
 - de natuurlijke waarden;
 - de woonsituatie.
2. Het college kan de bestemming 'Wonen - 1' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - 12' met de functieaanduiding 'paardenhouderij', mits:
 - a. de mestwetgeving en de milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
 - b. er een zodanige (semi)bedrijfsmatige opzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als zelfstandig bedrijf;
 - c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - de archeologische waarden;
 - de cultuurhistorische waarden;
 - de geomorfologische waarden;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- de landschappelijk waarden;
 - de milieusituatie;
 - de natuurlijke waarden;
 - de woonsituatie.
3. Het college kan de bestemming 'Wonen - 1' wijzigen in de bestemming 'Cultuur en ontspanning' ten behoeve van één prostitutiebedrijf, mits:
- a. de activiteiten uitsluitend plaatsvinden binnen bestaande gebouwen, die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid;
 - b. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend geldt voor de bestemming 'Wonen - 1' aansluitend aan de bestemming 'Agrarisch - 2';
 - c. geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, waarbij de bedrijven in hun ontwikkelings-mogelijkheden worden beperkt;
 - d. tevens een ontheffing is verleend van het bepaalde in artikel 42, lid 5 onder i;
 - e. tezamen met de bestemmingen 'Agrarisch - 5', 'Agrarisch - 6', 'Agrarisch - 8' en 'Wonen - 3', niet meer dan één prostitutiebedrijf wordt gevestigd dan wel aanwezig is, met een maximale toegestane oppervlakte van de bedrijfsgebouwen van 300 m;
 - f. voldoende parkeercapaciteit op het bijbehorende erf aanwezig is;
 - g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de woonsituatie.
4. Het college kan de bestemming 'Wonen - 1' wijzigen in de bestemming 'Wonen - 3' mits:
- a. de woning daarmee aansluit op een voor het landschap kenmerkend bebouwingstype;
 - b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de landschappelijke waarden;
 - de natuurlijke waarden.

Bijlage

43204_kaat bestemming Portsweg 6 te Wezep.PDF

[Home](#)
[Een plan bekijken](#)

[Bestemmingsplannen](#)
[Structuurvisies](#)
[Algemene regels overheden](#)

[Achtergrond](#)
[Legenda](#)
[Kaartfilter](#)
[Transparantie](#)

Zoek op locatie
 Naam: ID: Chena:

Adres:

Weten x

Huidige selectie:
 Portsweg 6
 8091CA Wierp
 Gemeente Oldemark
 Provincie Gelderland

Zaken 1

Planfilter
☒ Geconsolideerde plannen
☐ Concept- en voorontwerpplannen

plangebied
 Enkelbestemmingen
 agrarisch
 agrarisch met waarden
 bedrijf
 bedrijfverkeer
 bos
 centrum
 cultuur en openbare ruimte
 detailhandel
 dienstverlening
 gemengd
 groen
 horeca
 kantoor
 kantoor

Gebiedsaanduidingen
 geluidzone
 luchtraanverkeerszone
 veiligheidszone
 milieuzone
 veiligheidszone
 weigeringzone
 reconstructiezone
 overige zone

Aanduidingen
 bouwvoorschrift
 functietoelichting
 lettertoelichting
 maatvoering

Figuren

43204_t_NL.IMRO.0269.BG101-0004.PDF

Bijlage



GEMEENTE OLDEBROEK

BESTEMMINGSPLAN

BUITENGEBIED 2007

GEWIJZIGD VASTGESTELD

15 DECEMBER 2009

INHOUDSOPGAVE BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2007

		bladzijde
1	Toelichting	7
2	Planregels	155
	Bijlagen:	
	1	Bestaande bedrijven binnen de bestemming 'Bedrijf - 1'
	2	Staat van bedrijfsactiviteiten
	3	Staat van horeca-inrichtingen
3	Verbeelding	

TOELICHTING

**INHOUDSOPGAVE TOELICHTING
BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2007**

bladzijde

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	11
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE	15
2.1 Begrenzing plangebied	15
2.2 Vigerende bestemmingsplannen	15
2.3 Retrospectieve toets	19
HOOFDSTUK 3 BESTAANDE SITUATIE VAN DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	21
3.1 Landschap en cultuurhistorie	21
3.2 Landbouw huidige situatie	27
3.3 Natuur	30
3.4 Water	31
3.5 Wonen en niet-agrarische bedrijvigheid	32
3.6 Recreatie en toerisme	32
3.7 Defensie	33
3.8 Infrastructuur	33
HOOFDSTUK 4 HET PLANOLOGISCHE BELEIDSKADER	35
4.1 Algemeen	35
4.2 Europees beleid en regelgeving	35
4.3 Rijksbeleid	37
4.4 Provinciaal beleid	40
4.5 Regionaal beleid	47
4.6 Gemeentelijk beleid	50
HOOFDSTUK 5 RANDVOORWAARDEN OMGEVING	55
5.1 Algemeen	55
5.2 Plan-MER	55
5.3 Archeologie	56
5.4 Bodem	58
5.5 Ecologie	58
5.6 Geluid	60
5.7 Geur	61
5.8 Externe veiligheid	62
5.9 Lucht	66
5.10 Water	67

HOOFDSTUK 6 PLANUITGANGSPUNTEN	69
6.1 Algemene uitgangspunten	69
6.2 Uitgangspunten per thema	70
6.3 Overige uitgangspunten	107
6.4 Uitgangspunten perceelgebonden nieuwe ontwikkelingen	109
HOOFDSTUK 7 BESCHRIJVING VAN HET PLAN	115
7.1 Toelichting op het juridisch systeem	115
7.2 Toelichting op enkele algemene begrippen	115
7.3 Toelichting op de planregels per bestemming	116
7.4 Beschrijving per bestemming	117
7.5 Overige regelingen	132
7.6 Handhaving	132
HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN	135
8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	135
8.2 Economische uitvoerbaarheid	135
HOOFDSTUK 9 INSpraak, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	137
9.1 Inspraak voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2007'	137
9.2 Overleg ex artikel 10 van het Bro betreffende het voorontwerp- bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'	141
9.3 Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'	142

INHOUDSOPGAVE SEPARATE BIJLAGEN BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2007

Bijlage 1:	Commentaarnota op vooroverlegreacties, deel I
Bijlage 2:	Commentaarnota op vooroverlegreacties, deel II
Bijlage 3:	Commentaarnota inspraakreacties
Bijlage 4:	Commentaarnota zienswijzen (ketenpartners)
Bijlage 5:	Commentaarnota zienswijzen (particulieren)
Bijlage 6:	Ambtshalve wijzigingen
Bijlage 7:	Beleidsnotitie Bed en breakfast in de gemeente Oldebroek
Bijlage 8:	Beleidsnota Paardenbakken in de gemeente Oldebroek
Bijlage 9:	Notitie Varianten grondgebonden agrarische bedrijven inclusief uitwerking bestemming 'Wonen' met hobbyboeren
Bijlage 10:	Beleidsregel bij beëindiging agrarische bedrijfsvoering in de gemeente Oldebroek
Bijlage 11:	Notitie Schuilgelegenheden buiten bouwpercelen voor hobbyboeren
Bijlage 12:	Beleidsnotitie ondersteunende horeca
Bijlage 13:	Nota Recreatie & Toerisme
Bijlage 14:	Seksinrichtingen in de gemeente Oldebroek
Bijlage 15:	Eekterweg 34 theeschenkerij
Bijlage 16:	Retrospectieve toets
Bijlage 17:	Ruimtelijke Onderbouwing Eikenkamp te Hattemerbroek Oriënterend onderzoek flora en fauna Eikenkamp 5 te Hattemerbroek
Bijlage 18:	Ruimtelijke onderbouwing behorende bij het verzoek voor een nieuw aan te leggen fietspad als onderdeel van het IIVR-project 'aanleggen fietsroute Elburg - Roggebot'
Bijlage 19:	Risico-inventarisatie Externe Veiligheid
Bijlage 20:	Voortoets natuurbeschermingswet in verband met de aanleg van een fietspad langs de Veluwerandmeren Verlening vergunning Provincie Flevoland Verlening vergunning Provincie Gelderland

- Bijlage 21: Quicksan natuuronderzoek drinkwaterpompstation Boele in Wezep
- Bijlage 22: Ruimtelijke onderbouwing behorende bij het verzoek van de eigenaar van recreatiepark 'De Heidehoek', Heidehoeksweg 7 te Wezep voor wat betreft de uitbreiding van het aantal recreatieobjecten
- Actualisatie natuurwaardenonderzoek camping Heidehoek, Wezep
- Verlening vergunning Provincie Gelderland
- Bijlage 23: Risicoberekening gastransportleidingen
- Bijlage 24: Luchtkwaliteitonderzoek Vakantiepark Heidehoek
- Bijlage 25: Plan-MER

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende plan voorziet in een herziene en geactualiseerde planologisch-juridische regeling voor het landelijk gebied. Met dit plan worden onder meer de twee geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied herzien: het bestemmingsplan Buitengebied Oosterwolde (1988) en het bestemmingsplan Buitengebied Oldebroek Zuid (2005). Het eerst genoemde plan heeft haar actualiteit zowel beleidsmatig als juridisch grotendeels verloren. De toepasbaarheid van dit plan levert in de dagelijkse praktijk daarom steeds meer problemen op. Nieuwe gewenste ontwikkelingen zijn vaak niet inpasbaar waardoor er een groot aantal vrijstellingsprocedures op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) moesten worden gevoerd. Alhoewel het bestemmingsplan Buitengebied Oldebroek Zuid vrij recent is vastgesteld, heeft dit plan - vanwege de totstandkoming van nieuw rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid - haar actualiteit deels verloren.

Het nieuwe bestemmingsplan wil - binnen de randvoorwaarden die gelden vanuit cultuurhistorie, landschap, milieu en natuur - aan de bestaande functies ontwikkelingsruimte bieden en daarnaast inspelen op toekomstige ontwikkelingen. Het gaat daarbij zowel om bestaande functies (zoals de landbouw), als om nieuwe functies (zoals passende mogelijkheden voor vrijkomende agrarische bedrijven). Het bestemmingsplan is functioneel gericht en geeft aan waar zich welke functies mogen ontwikkelen.

De begrippen beheer, ontwikkeling en inrichting staan centraal om aan te geven wat het bestemmingsplan kan regelen en niet kan regelen.

- **Beheer**
Voor de bestaande functies en gebieden vormt het bestemmingsplan het beheerskader. Waar mogelijk en gewenst wordt daarbij ontwikkelingsruimte geboden. Daarbij geldt dat beheersmaatregelen ten aanzien van landbouw, milieu en waterhuishouding en ook beeldkwaliteit niet via het bestemmingsplan te regelen zijn.
- **Ontwikkeling**
In onderhavig plan zijn (nieuwe) ontwikkelingen opgenomen. Het betreft ontwikkelingen op perceelniveau alsook op beleidsniveau (bijvoorbeeld beleidsnota's). De ontwikkelingen kunnen direct (bij recht) of via toepassing van ontheffingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden geregeld worden. Daarvoor gelden afzonderlijke procedures.
- **Inrichting**
Voor de daadwerkelijke uitvoering van inrichtingsmaatregelen is niet het bestemmingsplan, maar zijn meer op de uitvoering gerichte instrumenten zoals de integrale inrichtingsplannen het geëigende middel. In dit kader is, bijvoorbeeld het IIVR (Integrale Inrichtingsplan VeluweRandmeren) van belang in het kader waarvan onder meer een fietspad en een observatiepunt langs de Veluwerandmeren wordt gerealiseerd.

Met het oog op de hiervoor omschreven beheers- en ontwikkelingsfuncties en vanuit het streven naar een goede handhaafbaarheid is het van belang dat het bestemmingsplan:

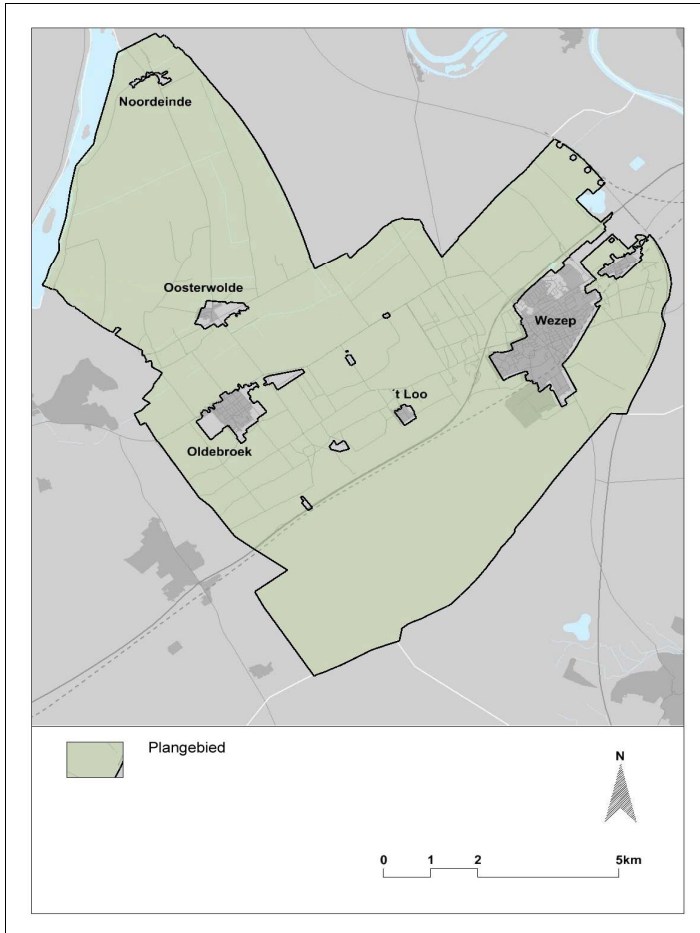
- heldere, duidelijke en handhaafbare regels geeft en daarbij niet meer regelt dan strikt noodzakelijk is voor een praktisch hanteerbaar plan;
- een flexibel plan is, waarmee de gemeente, ook in de toekomst, in staat is om op ontwikkelingen in te spelen en/of deze te begeleiden;
- geen zaken regelt waarvoor anderszins al doelmatige regelgeving bestaat zoals bijvoorbeeld ten aanzien van beeldkwaliteit, ecologie, milieu en water.

Het bestemmingsplan biedt dus ruimte voor de nodige flexibiliteit binnen de bovenvermelde kaders. De concrete criteria ten behoeve van de toetsing van bouwaanvragen en de aanvragen voor het uitvoeren van werkzaamheden zijn in de diverse regels vastgelegd.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van 2 mei tot en met 12 juni 2007. Tevens is het plan in het vooroverleg ex artikel 10 Bro gebracht. De resultaten van de inspraak en het vooroverleg hebben geleid tot wijzigingen in het plan. De ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties zijn beantwoord in respectievelijk de 'Commentaarnota inspraakreacties' en in de 'Commentaarnota op vooroverlegreacties deel I en deel II'.

In juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De nieuwe Wro stelt een aantal specifieke eisen aan de opzet van het bestemmingsplan. Om te voldoen aan de wetgeving is de systematiek van het plan op onderdelen gewijzigd.

Met deze herziening van het bestemmingsplan beschikt de gemeente weer over een actueel en samenhangend beleidskader voor het (hele) buitengebied.



Afbeelding 1 Plangebied bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Begrenzing plangebied (zie afbeelding 1)

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een groot gedeelte van het grondgebied van de gemeente Oldebroek en regelt het buitengebied van deze gemeente.

De kernen Hattermerbroek, Noordeinde, Oldebroek, Oosterwolde, 't Loo en Wezep, alsmede het bedrijventerrein bij Hattermerbroek, het bedrijventerrein Oude Dijk, het Landgoed Noorderhoek, de windturbines langs Rijksweg A50, locatie Amsberg aan de Zuiderzeestraatweg 400, het recreatiepark Mulligen en de percelen Bovendarsweg 93, Middeldijk 16 en Verlengde Looweg 7 vallen buiten dit bestemmingsplan.

Voor deze gebieden gelden bestemmingsplannen die recentelijk zijn geactualiseerd of in voorbereiding zijn.

Het bestemmingsplan speelt als instrument van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een belangrijke rol. In het bestemmingsplan buitengebied wordt het vele beleid, dat er voor de verschillende beleidsvelden en door de diverse overheden voor dit gebied is opgesteld, tegen elkaar afgewogen en samengevoegd in één integraal plan. Het bestemmingsplan is uiteindelijk het enige ruimtelijke plan dat overheid en burgers rechtstreeks (juridisch) bindt.

2.2 Vigerende bestemmingsplannen

In onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingsplannen dan wel gedeelten daarvan opgenomen:

1 Het grootste gedeelte van de gronden ten noorden van de Zwarteweg is geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oosterwolde'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 27 september 1988 en 13 oktober 1988, onder nummer 881988/2 en is (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 27 april 1989, onder nummer RO88.33603-ROV/G5218.

2 Het grootste gedeelte van de gronden ten zuiden van de Zwarteweg is geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oldebroek-Zuid'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 17 februari 2004, onder nummer 2004021701 en is (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 28 september 2004, onder nummer RE2004.24364.

Voor beide plannen zijn de navolgende partiële herzieningen gemaakt:

3 De uitbreiding van de begraafplaats aan de Oostendorperstraatweg bij het dorp Oosterwolde is geregeld in het bestemmingsplan 'Oosterwolde 1981 nr.1', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 17 november 1981, onder nummer 811819/2 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 5 juli 1982, onder nummer RO75/5-ROV/G5208.

4 Het bestemmingsplan 'Vierhuizenweg (W. Hoekert)' is opgesteld om een nieuwe bedrijfsvestiging tot stand te brengen aan de Vierhuizenweg ten behoeve van een boomkwekerij. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 17 april 1990, onder nummer 900998/2 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 5 juni 1990, onder nummer RG90.25982-RWG/G5208.

5 De verplaatsing van een agrarisch bedrijf naar een perceel tussen de Zwarteweg en de Hulweg, is geregeld in het bestemmingsplan 'Zwarteweg (Evink)', dat is vastgesteld door burgemeester en wethouders van Oldebroek op 19 juli 1994 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 25 juli 1994, onder nummer RG94.39161.

6 Het bestemmingsplan 'Zuiderzeestraatweg (Gebr. Van de Streek)' is opgesteld ten behoeve van de vorming van een agrarisch bouwperceel aan de Zuiderzeestraatweg bij de Westerweg. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 28 maart 1995, onder nummer 950962 en is (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 4 september 1995, onder nummer RG95.19107.

7 Het aanleggen van een vrijliggend fietspad langs onder meer de Looweg is geregeld in het bestemmingsplan 'Fietspad Verlengde Looweg-Looweg', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 4 maart 1997 onder nummer 970978/320 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 10 juni 1997 onder nummer RE97.25563.

8 Het bestemmingsplan 'Grote Woldweg (Reurink)' is opgesteld ten behoeve van de uitbreiding van het agrarische bedrijf op het perceel Grote Woldweg 108. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 6 juli 1999, onder nummer 993037/320 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 1 september 1999, onder nummer RE1999.65134.

9 De realisatie van bedrijfsbebouwing ten behoeve van de hervestiging van een loopvogelbedrijf is geregeld in het bestemmingsplan 'Schiksweg (Van Hattem)', dat is vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek op 20 juli 1999, onder nummer 993082/320 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 3 augustus 1999, onder nummer RE1999.69372.

10 Het bestemmingsplan 'Buitengebied; Oostendorperstraatweg 65, Oosterwolde' is opgesteld ten behoeve van een wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 19 november 2002, onder nummer 2002004954 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 6 januari 2003, onder nummer RE2002.118504.

11 Het bestemmingsplan 'Buitengebied Oosterwolde; Kleine Woldweg 10' is opgesteld ten behoeve van een vergroting van het agrarisch bouwperceel van een agrarisch bedrijf. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 2 december 2003, onder nummer 2003003896 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 8 januari 2004, onder nummer RE2003.115836.

12 Het bestemmingsplan 'Buitengebied; Mheneweg Noord 1 (Luctor et Emergo)' is opgesteld ten behoeve van de bouw van een nieuw kerkgebouw naast het bestaande markante kerkje op het perceel Mheneweg Noord 1 te Oldebroek. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 16 november 2004, onder nummer 2004004291 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 3 februari 2005, onder nummer RE2004.116636.

13 De bouw van een woning aan De Hagen is geregeld in het bestemmingsplan 'Oldebroek-West; De Hagen I', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 15 februari 2005, onder nummer 2005000550 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 23 maart 2005, onder nummer RE2005.19786.

14 Het bestemmingsplan 'Buitengebied (Mheneweg Noord 13 / Koemkolkweg 7)' is opgesteld voor het realiseren van een agrarisch bouwperceel aan de Koemkolkweg ten behoeve van een kalverhouderij en een bedrijfswoning. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 26 juni 2007, onder nummer 17789 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 9 oktober 2007, onder nummer 2007-012685.

15 Het bestemmingsplan 'Buitengebied, winkelpand 'De Kleine Winst' (Zuiderzeestraatweg 218-220)' is opgesteld ten behoeve van de uitbreiding van een winkelpand op de hoek van de Zuiderzeestraatweg en de Mheneweg Noord. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 18 september 2007, onder nummer 20432 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 17 december 2007, onder nummer 2007-017369.

16 Het bestemmingsplan 'Buitengebied (Bovenheigraaf 85 / Groote Woldweg 106-108)' is opgesteld ten behoeve van de realisering van de verplaatsing van het pluimveebedrijf aan de Bovenheigraaf 85 nabij 't Loo naar het perceel Groote Woldweg 106-108 nabij Noordeinde. Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 27 januari 2009, onder nummer 40901 en is onherroepelijk geworden met ingang van 11 maart 2009.

Van de plannen vermeld onder 1 en onder 2 is de begrenzing gewijzigd. Hieronder worden de wijzigingen vermeld:

17 Aan de zuidzijde van de Zuiderzeestraatweg geldt voor een (voormalig) agrarisch perceel het bestemmingsplan 'Buitengebied 1973/1980', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 30 september 1980, onder nummer 801743/2 en dat (gedeeltelijk) is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 6 november 1981, onder nummer B12982/5-ROV 5210.

18 Het perceel Looweg 47 (Landgoed 't Loo) is geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1973/1980', maar is nu opgenomen in het onderhavig plangebied.

19 Voor een klein gedeelte aan de zuidwestzijde van het dorp Hattemerbroek, geldt het bestemmingsplan 'Hattemerbroek 1982 no.1', vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 26 april 1983, onder nummer 831499/2 en is (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 16 augustus 1984, onder nummer RO2945/5-ROV/G5211.

20 De agrarische gebieden rondom het dorp Noordeinde die geregeld zijn in het bestemmingsplan 'Noordeinde' zijn nu meegenomen in het onderhavige plan. Het bestemmingsplan 'Noordeinde' is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 17 december 1985 onder nummer 851964/2 en is (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 21 augustus 1986, onder nummer RO86.3671-ROV/G5211.

21 Door grenscorrecties met de bestemmingsplangrens van het dorp Oosterwolde liggen enkele percelen die nu geregeld zijn in het bestemmingsplan 'Oosterwolde Kom', in het onderhavige plangebied. Het bestemmingsplan 'Oosterwolde Kom' is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 25 maart 1986, onder nummer 860525/2 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 11 december 1986, onder nummer RO86.20093-ROV/G5211.

22 Het bestemmingsplan 'Oldebroek Kom' is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 25 maart 1986, onder nummer 860524/2 en is gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 24 oktober 1986, onder nummer RO86.18635-ROV/G5211.

22 Door grenscorrecties met de bestemmingsplangrens van het bestemmingsplan 'Lage Weide II' liggen aan de zuidzijde enkele percelen die nu geregeld zijn in het bestemmingsplan 'Lage Weide II', in het onderhavige plangebied. Het bestemmingsplan 'Lage Weide II' is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 28 februari 1989, onder nummer 890444/2 en is (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 25 september 1989, onder nummer RO89.9146-ROV/G5218.

23 Door grenscorrecties met de bestemmingsplangrens van het bestemmingsplan 'Oldebroek-dorp' liggen enkele percelen die nu geregeld zijn in het bestemmingsplan 'Oldebroek-dorp', in het onderhavige plangebied. Het bestemmingsplan 'Oldebroek-dorp' is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 3 oktober 2000, onder nummer 2000004110 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 30 november 2000, onder nummer RE2000.89886.

24 Enkele percelen ten zuiden van de Oude Dijk en de Zuiderzeestraatweg zijn nu nog geregeld in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oude Dijk', maar zijn opgenomen in het onderhavige plangebied. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 30 juni 1992, onder nummer 921445/2 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 28 januari 1993, onder nummer RG92.45266.

25 In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hattermerbroek' zijn enkele agrarische bedrijven opgenomen die alsnog zijn opgenomen in het onderhavige plan. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hattermerbroek van de gemeenten Oldebroek en Hattem', is door de gemeenteraad van Oldebroek vastgesteld op 13 december 2005, onder nummer 2005005130 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 11 juli 2006 onder nummer re 2005.44173.

26 Een woonperceel aan de Oude weg die geregeld is in het bestemmingsplan 'Hattermerbroek Dorp 2005' maar een bedrijfswoning is bij een agrarisch bedrijf, is nu opgenomen in het onderhavige plan. Het bestemmingsplan 'Hattermerbroek Dorp 2005' is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 4 maart 2008, onder nummer 27248 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 26 mei 2008, onder nummer 2008-004852.

Hieronder worden de wijzigingen van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1973/1980' vermeld.

27 Een wijziging van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1973/1980', is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 29 juni 1982, onder nummer 821185/2 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 27 december 1982, onder nummer RO2697/5-ROV/G5208.

28 Een tweede wijziging van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1973/1980', is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 30 juni 1987, onder nummer 871236/2.

2.3 *Retrospectieve toets*

Het is noodzakelijk dat onderhavig plan een compleet inzicht biedt in bestemmingsveranderingen (al dan niet in relatie met de bouw en gebruiksmogelijkheden van de gronden) ten opzichte van vorige bestemmingsplannen en verleende vrijstellingen/ontheffingen binnen het betreffende plangebied. Een retrospectieve toets biedt daarin duidelijkheid.

In de retrospectieve toets is aangegeven aan welke locaties een andere bestemming is toegekend ten opzichte van de bestemming uit het hiervoor geldende bestemmingsplan. In onderhavig plan zijn ten opzichte van de vorige bestemmingsplannen ook verruimingen en beperkingen opgenomen. Deze zijn niet in dit hoofdstuk opgenomen, maar worden verwoord en gemotiveerd in hoofdstuk 6 (Planuitgangspunten).

Redenen van bestemmingsveranderingen kunnen zijn: ruimtelijk (gewenste) ontwikkelingen, veranderde ruimtelijke inzichten, overgangsrecht in relatie tot niet meer handhaafbare situaties, functiewijziging en/of veranderingen in gebruik. De actualiteit van het geldende bestemmingsplan en de totstandkoming van het nieuwe plan dragen daar ook een rol aan bij.

In de toets is een inventarisatie van alle veranderingen van dit bestemmingsplan ten opzichte van de vorige plannen opgenomen. Gemotiveerd wordt waarom deze wijzigingen zijn doorgevoerd. De wijzigingen zijn meegenomen in de ecologische voortoets die in het kader van de Plan-MER is opgesteld. Uit de ecologische voortoets blijkt dat de wijzigingen geen negatieve gevolgen hebben voor Natura 2000-gebieden.

De retrospectieve toets is als bijlage opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.



Afbeelding 2 Geomorfologische geschiedenis (LOP)

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie van de ruimtelijke structuur

Bij het beschrijven van de huidige situatie wordt (nog steeds) onderscheid gemaakt tussen de functies die een nauwe relatie hebben met het buitengebied en hierin 'van nature' voorkomen en de functies die géén specifieke binding met het buitengebied hebben.

De eerste groep, de basisfuncties zijn: bodem, cultuurhistorie en landschap, flora en fauna, landbouw en natuur, lucht en water, en hun onderlinge samenspel. Bij de tweede groep, de toegevoegde functies, gaat het onder andere om: bedrijvigheid (niet-agrarische werkgelegenheid), defensie en infrastructuur/nutsvoorzieningen, recreatie en toerisme, en wonen.

De basisfuncties komen, als gevolg van de ontstaansgeschiedenis en door toedoen van de mens, overal in het buitengebied naast elkaar voor. Afhankelijk van de plaats in het buitengebied varieert de betekenis die aan de basisfuncties wordt toegekend.

De toegevoegde functies zijn in het buitengebied op een aantal plaatsen tot ontwikkeling gekomen.

Omdat meerdere delen van het buitengebied voor verschillende functies van belang zijn, is het noodzakelijk om te komen tot een afweging van belangen: ontwikkeling van de ene functie kan immers ten koste gaan van de andere. Vanwege hun belang voor het functioneren van het buitengebied komen in de beschrijving van de huidige situatie eerst de basisfuncties aan de orde en daarna de toegevoegde functies.

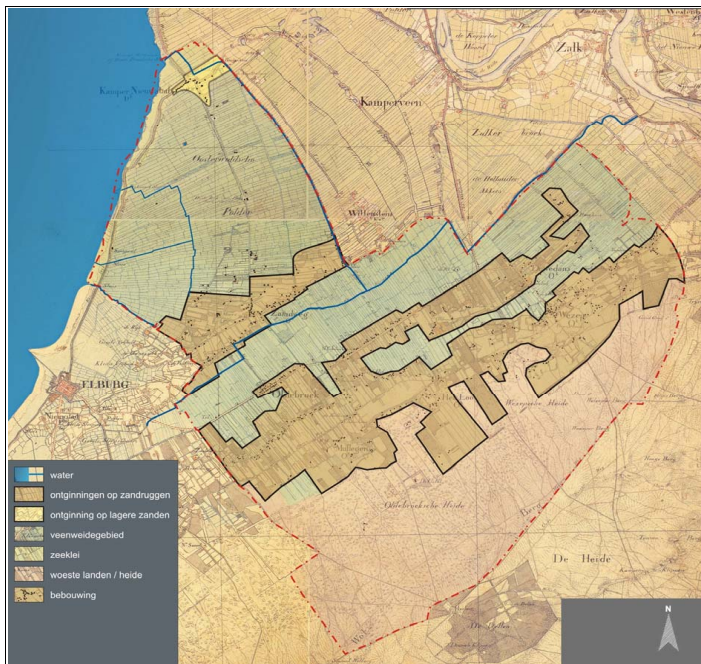
3.1 Landschap en cultuurhistorie

Het huidige landschap van Oldebroek is het resultaat van een voortdurende ontwikkeling van een wisselwerking tussen het landschap en de talloze menselijke ingrepen. In eerste instantie is de abiotische factor (de ondergrond) bepalend geweest voor de opbouw van het landschap. In de loop van de tijd heeft de mens steeds sterker zijn stempel op het landschap gedrukt.

Geomorfologische geschiedenis (zie afbeelding 2)

Onder invloed van klimaat, landijs, water, wind en zee heeft het landschap van Oldebroek al lang geleden zijn gestalte gekregen. De afzettingen die de basis vormen voor het huidige landschap zijn al zo'n 200.000 jaar geleden tijdens de voorlaatste IJstijd (het Saaliën) ontstaan. In die tijd is de noordelijke helft van Nederland bedekt met een dikke ijskap. Het landijs schuift de grond vanuit het noorden voor zich uit en stuwt het ijs in Midden-Nederland langs de randen van de ijstongen op tot wallen. Het huidige heidelandschap in het zuiden van de gemeente ligt op de noordwestrand van de stuwwal.

Ongeveer 100.000 jaar geleden werd het klimaat milder. Door het smelten van het landijs komen enorme hoeveelheden smeltwater vrij waardoor een uitgebreid beken- en rivierenstelsel ontstaat. Aan de rand van de stuwwal, waar het water niet afstroomde maar langzaam infiltreerde ontstaat een smeltwaterterras.



Afbeelding 3 Bebouwing en infrastructuur in Oldebroek in 1850 (LOP)

Daarna volgt een nieuwe IJstijd (het Pleistoceen 70.000 - 15.000 jaar geleden) waarin het landijs Nederland niet bereikt maar, onder invloed van de wind, grote delen van het land bedekt worden met een pakket dekzand. Daarbij zijn diverse zandruggen ontstaan. In het huidige landschap van Oldebroek zijn de dekzanden nog aan het oppervlak aanwezig in het gebied rond Oosterwolde, in het gebied tussen de Bovenstraatweg en de Veenweg en in een smalle rug aan de oostkant van Mullegen.

In het Holoceen (vanaf 10.000 jaar geleden) wordt het klimaat definitief milder. Doordat de zeespiegel stijgt vindt in het laag gelegen en weinig waterdoorlatende noordelijke deel van het buitengebied in stilstaand water, op de plaats van de huidige polders, veenvorming plaats. Aan de rand van de Zuiderzee wordt klei afgezet dat tevens door overstromingen op het veen wordt afgezet.

Ontginningsgeschiedenis (zie afbeelding 3)

De huidige ruimtelijke opbouw van de gemeente is duidelijk bepaald door het ontginningspatroon. De eerste menselijke nederzettingen worden vanaf 5000 voor Christus (in het Neolithicum of Steentijd) op de dekzandruggen ten noorden van de stuwwal gevestigd. Het toenmalige nederzettingenpatroon is vandaag de dag nog steeds aanwezig in het 'kralensnoer' van de dorpen/bebouwingsclusters Hattemerbroek, Wezep, 't Loo, Mullegen, Bovenveen en 't Harde.

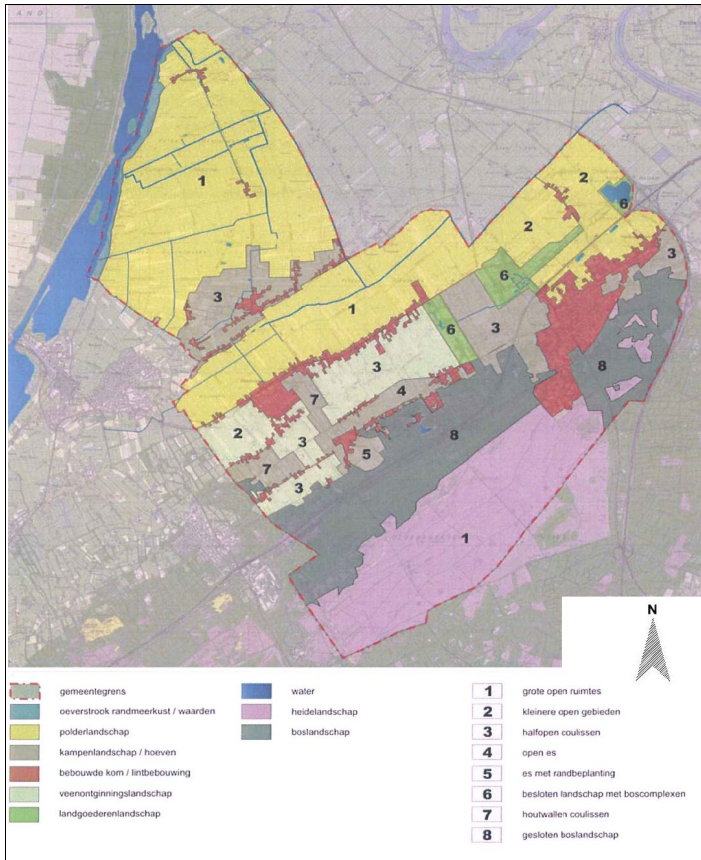
De zandgronden waren droog, omdat ze hoger lagen dan de omgeving. Op veilige afstand van de zandgronden was bovendien voldoende water aanwezig. Bij de nederzettingen werd landbouw bedreven volgens het potstalsysteem: mest en plaggen uit de stallen worden over de nabijgelegen akkers verdeeld. Zo werd de bodem langzamerhand rijker en opgehoogd en is het kampenlandschap ontstaan. De hogere gronden kenden vooral een blokvormig verkavelingspatroon.

De nattere gronden werden gebruikt als hooi- en weiland en de zuidelijk gelegen woeste (bos)gronden voor schapenbeweiding. Hier ontstonden op den duur grote heidevelden. Vanuit de dorpen liepen brede, zich vertakkende schaapsdriften naar de heide.

Bovenstaande vorm van landbouw werd zeer lange tijd bedreven. Pas toen de textielindustrie begon te bloeien, begon men meer schapen te houden. Daar waar massaal schapen de heide begraaften, ontstonden op het voormalige smeltwaterterras stuifzanden. Deze zijn door bosaanplant in de 18e en 19e eeuw grotendeels bedwongen. Het hout werd gebruikt voor de opkomende mijnbouw voor het stutten van gangen en als brandstof.

In latere perioden zijn de lage veengebieden in het noorden van de gemeente ontgonnen. Het lint van de Zuiderzeestraatweg vormt de lijn vanwaar de ontginning van de lage klei- en veengebieden in noordwestelijke richting is gestart.

Vanaf de 17e en 18e eeuw zijn deze gronden door de aanleg van een fijnmazige slotenstructuur 'drooggelegd' en zo voor de landbouw geschikt gemaakt. Het land werd gebruikt als hooi- en weiland, waarbij de bebouwing veelal op pollen ligt (opgehoogde gronden).



Afbeelding 4 Landschappelijke hoofdstructuur

Bestemmingsplan Buitengebied 2007
GEWIJZIGD VASTGESTELD

TOELICHTING
15 december 2009

De gronden zijn ontgonnen op de 'Hollandse' manier: vanaf de boerderij in een strookvormige slagenverkaveling. De percelen werden met sloten en greppels begrensd. Ook het (dekzand)gebied ten zuidoosten van het dorp Oldebroek is op deze wijze verkaveld. In plaats van sloten werden de perceelgrenzen hier gemarkeerd met houtwallen.

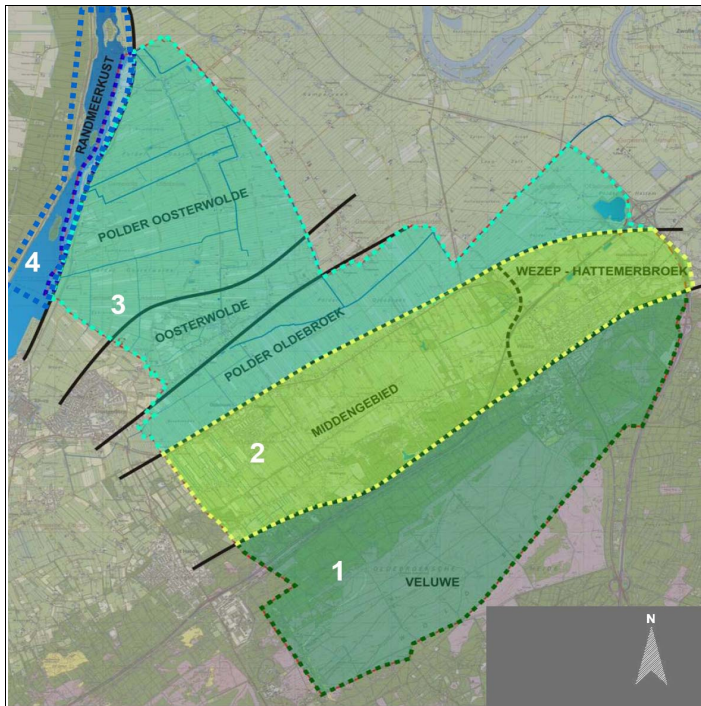
De ontginning van de polder Hattem heeft, waarschijnlijk vanwege de nattere omstandigheden en de moeilijker bemaling, pas later plaatsgevonden. De verkavelingsrichting staat hier bijna loodrecht op die van de polder Oldebroek.

Ook de landgoederen, IJsselvliedt, De Oldhorst en De Vollenhof, zijn ontstaan in de 17e en de 18e eeuw. Het originele verkavelingspatroon is hier voor een groot deel nog aanwezig. Het landgoed Morren in Oosterwolde dateert uit een latere tijd.

Landschappelijke hoofdstructuur (zie afbeelding 5)

De hiervoor beschreven wordingsgeschiedenis van het landschap is essentieel voor de kwaliteiten van het huidige landschap in Oldebroek. Binnen dit landschap worden in het 'Landschapsontwikkelingsplan Oldebroek' zeven landschapstypen onderscheiden met ieder hun kenmerkende en structuurbepalende elementen:

- 1 Boslandschap.
Het boslandschap heeft een zeer gesloten karakter met af en toe open plekken (met heide). Er kan onderscheid gemaakt worden tussen oude malenbossen met vooral loofbomen en ontgonnen heide met vooral naaldbomen.
- 2 Heidelandschap.
Het heidelandschap en met name de Oldebroekerheide is een open landschap waarin het reliëf in de vorm van landduinen en droge dalen goed zichtbaar is.
- 3 Kampenlandschap / hoevenlandschap.
Het kampenlandschap kent een grote verscheidenheid in hoogte van begroeiing, bodemgebruik en openheid. Traditioneel komt bouwland en grasland voor, de laatste jaren is maïs overheersend.
- 4 Landgoederenlandschap.
Het landgoederenlandschap wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van monumentale bebouwing zoals landhuizen.
- 5 Polderlandschap.
Het polderlandschap is ontstaan na bedijking van een waddengebied met strandwallen, veenvorming en zeeklei. De verkaveling is overwegend in de vorm van slagen en blokvormen. Het gebied werd tot de aanleg van de afsluitdijk nog regelmatig overstroomd wat heeft geleid tot de bouw van boerderijen op pollen.
- 6 Veenontginningslandschap.
Het veenontginningslandschap is terug te vinden in de IJsselvallei en bij de Randmeerkust. In de lage delen bij de Randmeerkust heeft tussen de dekzandruggen en de strandwal veenvorming plaatsgevonden. De dekzandruggen functioneerden als ontginningsbasis waarvan het veen werd ontgonnen.
- 7 Oeverstrook randmeerkust.
Het buitendijkse oevergebied wordt gekenmerkt door licht glooiend grasland met op de hoogste delen maïsakkers.



Afbeelding 5 Deelgebieden (LOP)

De ligging van de verschillende landschapstypen maakt het mogelijk het gebied in te delen in vier landschappelijke deelgebieden (zie afbeelding 5):

- de Veluwe;
- het Middengebied;
- de Polders;
- de Randmeerkust.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt verwezen naar de landschappelijke benamingen van de deelgebieden: het heidelandschap en het boslandschap op de Veluwe, het kampenlandschap in het middengebied en de veenontginningen in de polder Oldebroek en in de polder Oosterwolde. De Randmeerkust is het vierde deelgebied.

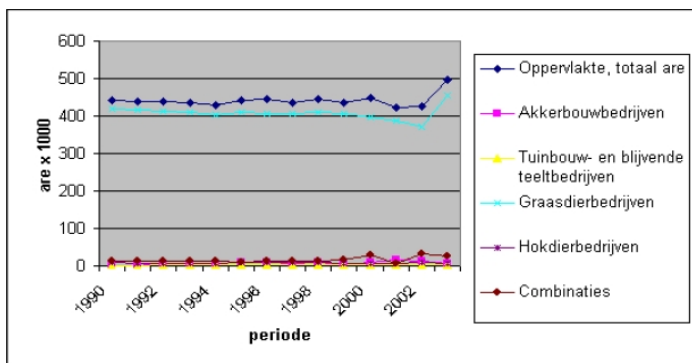
3.2 Landbouw huidige situatie

Deze paragraaf schetst een beeld van de huidige situatie van de agrarische sector in Oldebroek aan de hand van gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Grondgebruik

Circa 4.550 hectare van de in totaal 9.885 hectare grond in de gemeente is in agrarisch gebruik. De landbouw is gezamenlijk met de functies natuur de grootste grondgebruiker in de gemeente.

Uit onderstaande afbeelding blijkt dat de van oudsher dominante rol van de graasdierbedrijven in de gemeente redelijk constant is gebleven. Van de totale oppervlakte landbouwgebieden is 90% in gebruik door de grondgebonden agrarische bedrijven. Het verschil met de andere agrarische sectoren is duidelijk zichtbaar.



Afbeelding 6 Aandeel grondgebruik per bedrijfstype in Oldebroek (CBS).

Bedrijfssituaties

In 2009 zijn 244 agrarische bedrijven actief in het buitengebied van Oldebroek. In onderstaande tabel zijn de agrarische bedrijven ingedeeld naar hoofdbedrijfstypen.

Hoofdbedrijfstype:	Aantal bedrijven	Percentage
Grondgebonden	194	80
Gemengd (hoofdtak grondgebonden, intensieve tak ondergeschikt)	15	6
Intensief (hokdieren)	28	11
Overige	7	3
Totaal	244	100%

Absoluut gezien is het aantal agrarische bedrijven de afgelopen jaren afgenomen. Met deze trend volgt de gemeente de algemene trend die zich in heel Nederland voordoet. De verwachting is dat het aantal bedrijven verder zal teruglopen.

Volgens de gegevens van het CBS was in 2000 op circa 40 bedrijven een opvolger aanwezig. Vergelijken met andere gemeenten ligt dit percentage aan de lage kant.

De afgelopen jaren hebben steeds meer bedrijven, onder invloed van de toenemende prijsdalingen in alle sectoren, gezocht naar alternatieve inkomstenbronnen vanuit de landbouw in de vorm van niet-agrarische activiteiten.

Grondgebonden agrarische bedrijven

Grondgebonden agrarische bedrijven zijn de bedrijven die niet zijn aan te merken als intensieve agrarische bedrijven. De grondgebonden bedrijven houden de volgende diersoorten: melkrundvee, schapen en paarden. Ook dieren die biologisch worden gehouden (conform artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet) en dieren die uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer worden gehouden vallen hier onder.

Ook akkerbouwbedrijven die bedrijfsmatig gewassen/groenten telen in de volle grond vallen onder deze bedrijfsssoort.

De productieomvang van een agrarisch bedrijf wordt uitgedrukt in Nederlandse grootte-eenheden (nge).

In Oldebroek komen veel kleine grondgebonden agrarische bedrijven voor (kleiner dan 40 nge). Circa 25% van de bedrijven is groter dan 70 nge en hebben zonder meer een serieus toekomstperspectief. Dat geldt ook voor de bedrijven die groter zijn dan 40 nge.

Aan de hand van een analyse van de grondgebonden agrarische bedrijven worden in onderhavig bestemmingsplan twee grondgebonden agrarische bedrijven onderscheiden, te weten een niet-volwaardig agrarisch bedrijf (10-40 nge) en een volwaardig agrarisch bedrijf (groter dan 40 nge). In de notitie 'Varianten grondgebonden agrarische bedrijven inclusief uitwerking bestemming 'Wonen' met hobbyboeren' (2009) is dit onderscheid nader onderbouwd. Deze notitie is opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

Intensieve agrarische bedrijven

Intensieve agrarische bedrijven zijn bedrijven die de dieren houden in stallen. Het gaat om de diersoorten: nertsen, kalveren, pluimvee, stieren en varkens. Ook het houden van geiten wordt beschouwd als een vorm van intensieve veehouderij.

Uit onderstaande tabel blijkt dat er in het plangebied in 2009 in totaal 28 intensieve agrarische bedrijven aanwezig zijn. De volgende onderverdeling in bedrijfsoort kan worden gemaakt:

bedrijfsoort	geiten	kalveren	konijnen	nertsen	pluimvee	varkens	stieren
aantal bedrijven	1	13	1	1	8	3	1

Gemengde agrarische bedrijven

In 2009 komen er in het plangebied in totaal 15 gemengde agrarische bedrijven voor. Gemengde bedrijven wil zeggen: zowel een grondgebonden als een intensieve agrarische bedrijfstak. De intensieve bedrijfstak is daarbij qua bedrijfsvloeroppervlakte ondergeschikt aan de grondgebonden tak. De bedrijfsvloeroppervlakte van de intensieve tak is minimaal 250 m². Bij een bedrijfsvloeroppervlakte onder 250 m² wordt niet gesproken van een intensieve tak.

Toekomstig perspectief

De land- en tuinbouw in Gelderland is en blijft een sector waarin ingrijpende veranderingen, waaronder een toename van de regelgeving, plaatsvinden. De toekomst blijft onzeker. Het EU-markt- en prijsbeleid en het milieu- en energiebeleid hebben hierop grote invloed. Zuivere agrarische bedrijven die worden voortgezet hebben behoefte aan groei van gebouwen, oppervlakte en productie.

Daarnaast is op veel bedrijven sprake van verbreding van functies; zo ontstaan bedrijven met neventakken in de zorg, verblijfsrecreatie, dagrecreatie, verkoop aan huis en natuur- en landschapsbeheer. Ten slotte zijn er een aantal bedrijven die worden beëindigd. Waarschijnlijk zal het aantal agrarische bedrijven nog sneller afnemen dan in de afgelopen periode het geval was. Dit zal leiden tot een forse toename van het aantal vrijkomende agrarische gebouwen.

Voor melkveehouderijbedrijven wordt verwacht dat ze zich ontwikkelen tot een fors grotere omvang dan nu het geval is, tot ongeveer 200 melkkoeien en 100 hectare grond. Deze bedrijven hebben behoefte aan grote huiskavels, die overigens wel in kleinschalige landschappen kunnen worden ontwikkeld.

Het aantal bedrijven met een intensieve veehouderij zal tussen 2008 en 2013 versneld afnemen. Tegen die tijd moeten alle intensieve veehouderijen hebben geïnvesteerd in emissiearme stallen om te voldoen aan het Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij. Daarnaast wordt verwacht dat een versnelde scheiding zal optreden van bedrijven met zowel een melkveebedrijf als een intensieve veehouderijtak.

Voor de autonome ontwikkeling van de intensieve veehouderij in de gemeente Oldebroek is in de Plan-MER een globale analyse gedaan van de verwachte ontwikkelingen in deze specifieke branche. Die is gebaseerd op de landelijke trend in de landbouw, maar is echter niet geheel duidelijk omdat er op dit moment een trendbreuk plaatsvindt in de landbouw.

Vanuit de gemeente is geen informatie aanwezig waaruit een trend blijkt van een afname of van een groei van de agrarische sector in de laatste jaren. Uit aannames, landelijke trends en een projectie op de gemeente Oldebroek is het volgende beeld naar voren gekomen:

- het aantal intensieve veehouderijen en rundveehouderijen neemt sterk af;
- in de komende jaren vindt een schaalvergroting plaats in de intensieve veehouderij; tot welke omvang deze schaalvergroting in de gemeente gaat plaatsvinden, valt moeilijk in te schatten;
- omdat het melkquotum in 2015 vervalt, zal er een relatief grotere schaalvergroting plaatsvinden; in welke mate is op dit moment niet duidelijk en zal vooral afhankelijk zijn van de aanwezige milieugebruiksruimte.

Agrarische structuur

De grotere gespecialiseerde veeteeltbedrijven vindt men voornamelijk op de veengronden van de polders Hattem, Oldebroek en Oosterwolde. De akkerbouwbedrijven, de gemengde bedrijven en de intensieve agrarische bedrijven zijn geconcentreerd in de overgangszone en in de bebouwingslinten.

3.3 *Natuur*

Huidige situatie

De diversiteit van het landschap in de gemeente leidt ook tot een hoge biodiversiteit door het bijzondere gradiëntverloop van de hooggelegen Veluwe naar de diepere polders. De flora en fauna is daardoor erg divers en wordt per deelgebied beschreven.

De Veluwe omvat de hoge droge en de fijne zandgronden van de stuwwal met het gesloten boslandschap en het open heidelandschap. Het bos- en heidegebied van de Oldebroeker Veluwe is maar een klein deel van de grote stuwwal, het Centraal Veluws Natuurgebied. De Veluwe behoort tot één van de vijf belangrijkste broedgebieden van de boomleeuwerik, de duinpieper, de grauwe klauwier, de ijsvogel, de nachtzwaluw, de wespendif en de zwarte specht. Daarnaast is het natuurgebied ook van betekenis voor een veelheid aan andere vogelsoorten en zoogdieren zoals herten, reeën en wilde zwijnen. De bossen, heidevelden en zandverstuivingen zijn verder van belang als broedgebied voor de draaihals, de roodborsttapuit en de tapuit.

Het middengebied grenzend aan de Veluwe is een halfopen cultuurlandschap. Het betreft grofweg gezien het gebied tussen de Veluwe en de Zuiderzeestraatweg. De houtwallenstructuur is van betekenis voor karakteristieke vogelsoorten als de geelgors. In het gebied foerageren ook roofvogelsoorten als buizerd, havik en sperwer. In het middengebied komen landgoederen voor. Met name in en rondom de landgoederen is het gebied erg rijk aan vogels.

Rondom Oosterwolde ligt ook een halfopen cultuurlandschap. Dit landschap kenmerkt zich door de afwisseling van bomen, houtwallen en agrarische percelen en agrarische bedrijven. Het gebied is rijk aan uilen (4 soorten) en de aanwezigheid van de torenvalk. De erven van (hobby)boeren zijn een ideale omgeving voor soorten als boerenwaluw, huismus, huiswaluw en ringmus.

De polders Hattem, Oldebroek en Oosterwolde zijn een habitat voor een flink aantal broedvogels en/of weidevogels zoals kievit, grutto, tureluur, veldleeuwerik, kwartel, roerdomp en purperreiger. De kwel in de polders biedt mogelijkheden voor bijzondere leefmilieus voor planten die afhankelijk zijn van kalkrijk water. Grote delen van de gebieden zijn belangrijk voor vogels omdat in die gebieden op grote schaal gebroed, gerust of gevoerageerd wordt. In de winter fungeert de polder als foerageergebied voor ganzen en eendensoorten, waaronder smienten. Grote delen van de polders Hattem, Oldebroek en Oosterwolde zijn in het streekplan aangemerkt als belangrijk weidevogelgebied. In het gehele buitengebied zijn de haas en de vos veel voorkomend.

De Drontermeerkust is een landschap van open water met rietzomen. Dit gebied is een zeer waardevol broed-, foerageer- en rustgebied. Voorkomende soorten zijn de porseleinhoen, de roerdomp en de ijsvogel. In de rietkragen verzamelen in de nazomer enkele tienduizenden boerenzwaluwen voordat ze naar het zuiden trekken.

De rietkragen zijn een belangrijke habitat voor de muskusrat en waarschijnlijk ook voor de beverrat en het open water en de rietkragen worden door diverse vleermuissoorten gebruikt als foerageergebied. Verder wordt de rietkraag door onder andere de vos als dagverblijf gebruikt.

Ecologische hoofdstructuur

De gebieden met belangrijke ecologische waarden liggen in de gemeente in de droge bosgebieden op de Veluwe en in de overgangen op de rand van de Veluwe, in het randmeer het 'Drontermeer' en in de natere polders in het veenontginningslandschap.

3.4 Water

Het watersysteem in de gemeente is een onderdeel van een groter geheel. Het waterhuishoudkundig systeem van de Veluwe wordt bepaald door het hooggelegen Veluws natuurgebied, met naar het Drontermeer toe steeds lager wordende gronden. Op de hogere gronden ligt de Veluwse stuwwal, met een grote voorraad schoon grondwater. Het grondwater stroomt in de richting van de Veluwerand / Bovendwarweg en in het verlengde daarvan.

De polders Oldebroek en Oosterwolde worden gekenmerkt door de rechte sloten en weteningen. De waterstanden van de polders zijn deels geregeld in peilbesluiten. In droge periodes kan water vanuit het Drontermeer worden ingelaten om het vastgestelde waterpeil te handhaven.

De gemeente valt in twee stroomgebieden uiteen, het stroomgebied Drontermeer en het stroomgebied polder Hattem. In het stroomgebied Drontermeer wordt het overtollige water uit de polders Oldebroek en Oosterwolde afgevoerd naar het Drontermeer. De polders worden permanent bemalen door het gemaal 'De Wenden'. Het poldergebied is rijk aan kwel. Inlaatgemalen voorzien de landgoederen De Oldhorst, De Vollenhof en IJsselvliedt in de overgangszone van voldoende water. Het laagste maaiveld in het gebied ligt circa 0,60 meter beneden NAP.

In de strook langs het Drontermeer vindt wegzijging plaats naar de diepgelegen polder Oostelijk Flevoland.

In het stroomgebied Hattem treedt in de polder Hattem kwel op vanuit de hoge gronden. Inlaatbehoefte in dit gebied is daarom beperkt. Grondwateronttrekking voor drinkwater en voor industrieel gebruik vindt plaats bij Wezep.

3.5 *Wonen en niet-agrarische bedrijvigheid*

Huidige situatie

Het buitengebied van Oldebroek wordt van oudsher tevens gebruikt voor bewoning. Deze bewoning vindt vooral plaats op de hoger gelegen dekzandruggen tussen de veenpolders en de randen van de Veluwe.

De kernen Hattemerbroek, Wezep en 't Loo liggen aan de rand van de Veluwe. Oldebroek is een wegdoorp langs een doorgaande weg en Oosterwolde en Noordeinde liggen op een dekzandrug in de polders.

Bewoning komt enerzijds voor in de vorm van agrarische bedrijfswoningen, anderzijds in de vorm van verspreide bebouwing, dan wel meer geconcentreerde bebouwing in bebouwingsclusters.

Oorspronkelijk werd het grootste deel van de woningen in het buitengebied bewoond door landarbeiders en boeren. Mede door de afname van de werkgelegenheid in de landbouw zijn de woningen in het buitengebied ook bewoond door mensen die geen directe economische binding hebben met het landelijk gebied.

Naast agrarische bedrijvigheid komt in het buitengebied in toenemende mate ook niet-agrarische bedrijvigheid voor.

Verwachte situatie

Op grond van de verwachting dat het aantal agrarische bedrijven in het buitengebied nog meer zal afnemen, zal de woonfunctie (in voormalige agrarische gebouwen) waarschijnlijk toenemen.

3.6 *Recreatie en toerisme*

De aanwezigheid van landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten verklaart het aanbod aan grote verblijfsrecreatieve voorzieningen. Er zijn zes recreatieterreinen waar bungalows en zomerhuisjes worden verhuurd of mogelijkheden voor kamperen worden geboden. Dit zijn De Wyckel (kampeertrein), De Heidehoek (camping), Landgoed 't Loo (bungalowpark), IJsselheide (chaletpark), Stichting Utrechts Buitencentrum en de voormalige jeugdhierberg. Het grootste aandeel in overnachtingen heeft Landgoed 't Loo, waar een groot aantal bungalows en huisjes aanwezig is. In het buitengebied komen ook minicampings / boerderijcampings voor. De minicampings liggen buiten het groenblauw raamwerk.

De gemeente is ook aantrekkelijk voor wandelaars en fietsers door de vele routes die aansluiten op de Veluwe. Het betreft lange afstand wandel- en fietsroutes en een groot aantal routes over de Veluwe.

In de nabije omgeving van de gemeente is een aantal grootschalige attractiepunten te vinden, zoals Walibi World, het Dolfinarium en de Apenheul.

3.7 *Defensie*

Binnen het plangebied, ten zuidoosten van de spoorlijn, liggen gronden met een belangrijke militaire functie. Ten zuiden van de kern Wezep ligt het terrein van de Prinses Margrietkazerne. Daarnaast is een deel van de noordelijke Veluwe in gebruik als oefenterrein en artillerieschietkamp.

De militaire functie van het terrein zal worden voortgezet. Ondanks structurele wijzigingen in de defensieorganisatie gaat het hier om ook voor de toekomst onmisbare militaire faciliteiten.

Voorts wordt er op het kazerneterrein een aantal ruimtelijke maatregelen getroffen om de kazerne aan te passen aan de nieuwe eisen van defensie en om mogelijke hinder terug te brengen.

3.8 *Infrastructuur*

Door het plangebied loopt een autosnelweg die behoort tot het landelijke hoofdwegenet, namelijk Rijksweg A28 Utrecht - Groningen. Aan de rand van het plangebied ligt Rijksweg A50 Arnhem - Emmeloord.

De belangrijkste interlokale verbindingen zijn de N308 (de Zuiderzeestraatweg) en de N763 richting Kampen.

Alle overige wegen in het plangebied hebben een lokaal karakter, met een belangrijke functie voor de ontsluiting van de dorpen in de gemeente, het landelijk gebied en de landbouwgronden. Daarnaast kent de gemeente ook een redelijk uitgebreid fietspadenstelsel.

Naast de wegen ten behoeve van het autoverkeer loopt door het gebied de spoorlijn tussen Zwolle en Amersfoort (Veluwelijn). Gestart is met de aanleg van de Hanzelijn tussen Zwolle en Lelystad. Het tracé van deze lijn ligt ten noorden van de gemeente, aan de noordzijde van de A50.

Hoofdstuk 4 Het planologisch beleidskader

4.1 Algemeen

Bij het bepalen van haar beleid moet de gemeente rekening houden met het beleid van de hogere overheden. Voor het bestemmingsplan Buitengebied vormt het ruimtelijke rijksbeleid zoals neergelegd in de Nota Ruimte een toetsingskader. Het provinciale ruimtelijke beleid zoals neergelegd in het Streekplan Gelderland (2005) en het Reconstructieplan Veluwe (2005) vormen eveneens een belangrijk toetsingskader. Op een aantal terreinen is ook het in regionaal verband ontwikkelde beleid van belang, bijvoorbeeld waar het gaat om het beleid voor de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen.

Naast het rekening houden met de beleidskaders is ook afstemming met de 'harde' wetgeving zoals de Wet milieubeheer en de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Speciale aandacht daarbij verdient de Europese wetgeving voor zover deze nog niet in landelijke wetgeving is vertaald en daarom direct doorwerkt in het bestemmingsplan. Voor dit bestemmingsplan gaat het daarbij bijvoorbeeld om Europees beleid op het gebied van de archeologie en ecologie.

Naast het beleidsinhoudelijke kader geldt voor het bestemmingsplan een aantal 'instrumentele' grenzen. Zoals gezegd speelt het bestemmingsplan als instrument van het gemeentelijke ruimtelijke beleid een belangrijke rol. Het bestemmingsplan is echter slechts één van de instrumenten die zich met deze ontwikkelingen bezig houdt. Het is daarom van belang om de reikwijdte er van duidelijk aan te geven.

Bij het actualiseren van een bestemmingsplan hebben gemeenten te maken met het beleid van de hogere overheden. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de gemeente haar eigen beleid kan formuleren.

4.2 Europees beleid en regelgeving

Op Europees niveau kunnen beleidsvoornemens van belang zijn voor de landelijke gebieden in Nederland. In de regel is dergelijk beleid wel vertaald in het landelijke beleid en/of het provinciale beleid. Toch is aandacht voor enkele specifieke punten van belang.

- **Landbouwbeleid**
Het landbouwbeleid wordt in belangrijke mate in Europees verband bepaald. Voor de landen van de EU is daarmee een open markt ontstaan, waarbinnen een gemeenschappelijk landbouwbeleid wordt gevoerd. Door de uitbreiding van de EU met landen uit Midden- en Oost-Europa staat dit landbouwbeleid meer en meer ter discussie. Verwacht wordt dat er een liberalisering van de markt optreedt met minder steunmaatregelen en een EU-prijsontwikkeling in de richting van de wereldmarktprijzen.

□ Agrarisch milieubeleid

Op Europees niveau worden meerdere milieurichtlijnen uitgevaardigd, die zijn of worden verwerkt in de eigen wet- en regelgeving. Van belang voor de agrarische sector zijn in het bijzonder:

- ◇ de regelgeving gericht op de productie van veilig voedsel voor de mens;
- ◇ het dierengezondheidsbeleid;
- ◇ het beleid voor melkprijzen en quotaregeling;
- ◇ het marktordeningsbeleid voor aardappelen, graan en suiker;
- ◇ de Europese nitraatrichtlijn, gericht op bescherming van de bodem. De doorwerking van deze richtlijn betekent dat eisen worden gesteld aan de individuele landbouwers met op bedrijfsniveau een beheersing van de in- en uitstroom van mineralen;
- ◇ de Europese milieueffectrapportage.

□ Natuurbeleid

Natura 2000 is de nieuwe naam voor de eerder aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Door middel van een aanwijzingsbesluit vallen deze gebieden onder de wettelijke bescherming van de Natuurbeschermingswet 1998. De Natura 2000-gebieden vormen een netwerk van natuurgebieden van Europees belang. Dit netwerk heeft als hoofddoelstelling het waarborgen van de biodiversiteit in Europa.

In 2006 is een Natura 2000-doelendocument vastgesteld door het Ministerie van Landbouw Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Dit doelendocument beschrijft de begrenzing en de doelen van de Natura 2000-gebieden en geeft sturing aan de vervolgens op te stellen beheerplannen. In 2007 heeft het ministerie van LNV de eerste concept-aanwijzingsbesluiten ter inzage gelegd voor de eerste 111 Natura 2000-gebieden (1e tranche). Later in 2007 volgde de 2e tranche en de 3e tranche-gebieden. Deze zijn in 2008 ter inzage gelegd.

In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn twee Natura 2000-gebieden aangewezen, te weten Veluwe en Veluwerandmeren.

Per gebied zijn doelstellingen geformuleerd voor de instandhouding van de beschermde soorten en habitattypen. Volgens de Natuurbeschermingswet 1998 zijn maatregelen en activiteiten die, gelet op de doelstellingen van het aanwijzingsbesluit, schadelijk kunnen zijn voor het aangewezen gebied verboden, tenzij voor de maatregelen of activiteiten een vergunning is verleend.

De algemene instandhoudingsdoelen voor de Natura 2000-gebieden zijn:

- ◇ Behoud van de bijdrage van het Natura 2000-gebied aan de biologische diversiteit en aan de gunstige staat van instandhouding van natuurlijke habitats en soorten binnen de Europese Unie.
- ◇ Behoud van de bijdrage van het Natura 2000-gebied aan de ecologische samenhang van het Natura 2000 netwerk zowel binnen Nederland als binnen de Europese Unie.
- ◇ Behoud en waar nodig herstel van de ruimtelijke samenhang met de omgeving ten behoeve van de duurzame instandhouding van de in Nederland voorkomende natuurlijke habitats en soorten.

- ◇ Behoud en waar nodig herstel van de natuurlijke kenmerken en van de samenhang van de ecologische structuur en functies van het gehele gebied voor alle habitattypen en soorten waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd.
- ◇ Behoud of herstel van gebiedsspecifieke ecologische vereisten voor de duurzame instandhouding van de habitattypen en soorten waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd.

Voor elk gebied zal een eigen beheerplan worden gemaakt. Daarin staan de maatregelen vermeld die helpen bij de realisatie van de natuurdoelen. Het beheerplan moet ook aangeven of het bestaande gebruik onveranderd kan worden voortgezet en voor welke activiteiten of ontwikkelingen wel of geen vergunningsplicht aan de orde is. De beheerplannen moeten nog worden opgesteld of worden vastgesteld.

□ Verdrag van Malta

In 1992 werd op Malta het Europese Verdrag van Valletta ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland. Doelstelling van dit verdrag is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Concreet heeft dit tot gevolg dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en dat in bestemmingsplannen een beschermende regeling moet worden opgenomen ten aanzien van archeologische waarden. Aandachtspunt is voorts dat uit het verdrag van Malta voortvloeit dat er meer gelden beschikbaar moeten komen voor archeologisch onderzoek. Ook moet het beginsel 'de bodemverstoorder betaalt' worden doorgevoerd, in ieder geval voor wat betreft omvangrijke projecten.

4.3 *Rijksbeleid*

□ Nota Belvédère (1999)

De Nota Belvédère geeft de visie van het Rijk op de wijze waarop met cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan. Daartoe is in de nota tevens aangegeven welke maatregelen dienen te worden getroffen.

Op basis van dit uitgangspunt is besloten 'Belvédèregebieden' aan te wijzen, die speciale aandacht verdienen binnen de ruimtelijke ontwikkeling. De gebieden overlappen elkaar in principe niet. Wel overlappen enkele Belvédèregebieden andere gebieden die door de UNESCO tot werelderfgoed zijn uitgeroepen. In Oldebroek komen geen Belvédèregebieden voor.

□ Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

In het adviesrapport Waterbeleid voor de 21e eeuw wordt geconcludeerd dat de waterhuishouding anno 2000 vaak niet op orde is. Er kunnen zich onveilige situaties voordoen en steeds vaker is sprake van overlast en schade. De problemen en knelpunten in het huidige watersysteem van Nederland zullen ten gevolge van klimaatologische veranderingen sterk toenemen. Verwacht wordt dat de regenval per bui zal intensiveren, de buien frequenter vallen en de perioden van droogte langer zullen zijn. De zeespiegelstijging vergroot de problemen bij, op en achter de kust. Een verdere bodemdaling zorgt voor een groeiend hoogteverschil tussen water en land.

Het rapport stelt dat er geen ruimte meer mag worden onttrokken aan water. Water wordt mede sturend bij de ruimtelijke inrichting en water kan meervoudig gebruikt worden. In de Nota Ruimte is sprake van een beleidsvernieuwing met betrekking tot water: 'meebewegen met water'. Ter voorkoming van wateroverlast zet de Nota Ruimte in op maatregelen om het water beter vast te houden. In aanvulling daarop wordt waar nodig het areaal oppervlaktewater vergroot. Wanneer ook dat onvoldoende soelaas biedt, worden maatregelen getroffen om water af te voeren.

In de gemeente Oldebroek is het Waterschap Veluwe verantwoordelijk voor het oppervlaktewaterbeheer. Zij besteedt in diverse beleidskaders aandacht aan de geschetste waterproblematiek en biedt oplossingen aan.

□ Agenda Vitaal Platteland (2004)

De Agenda voor een Vitaal Platteland gaat uit van een integraal perspectief en richt zich op de economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten van het platteland. Het karakter, de functies en het aanzien van het Nederlandse platteland veranderen sterk. De plattelandssamenleving is al lang niet meer overwegend agrarisch. Hoewel de landbouw nog altijd sterk het grondgebruik en de identiteit van het landschap bepaalt, is deze in veel regio's niet meer de belangrijkste economische drager. Voor niet-agrarische functies is het platteland steeds meer een aantrekkelijke vestigingsplaats geworden. Soms biedt bestaande bebouwing ruimte aan nieuwe activiteiten.

Een zorgvuldige combinatie van nieuwe impulsen met bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden draagt bij aan een vitaal en aantrekkelijk platteland.

Op Europees niveau wordt het plattelandsbeleid voor de komende jaren herijkt. De Europese Commissie heeft voorgesteld te komen tot een plattelandsfonds waaruit al het plattelandsbeleid zal worden gefinancierd. Kern van het beleid zal zijn te komen tot vitale plattelandsgebieden met een duurzame agrarische sector.

Het Europees gemeenschappelijk landbouwbeleid wordt hervormd en zal leiden tot aanpassingen van de landbouw in Nederland. Kern van de hervorming is dat de directe inkomenssteun aan boeren grotendeels zal worden ontkoppeld van de productie. Het beeld zal zich nadrukkelijker richten op de toegepaste productiemethoden en op de maatschappelijke aspecten ervan.

Het kabinet zal de extra middelen voor plattelandontwikkeling inzetten voor zowel versterking van de concurrentiekracht als voor bredere doelen. Naast het Europees gemeenschappelijk landbouwbeleid zal ook het Europese milieu-, natuur- en waterbeleid aanzienlijke gevolgen hebben voor de inrichting en het gebruik van het platteland. De provincie zal meer dan nu regie gaan voeren bij de vernieuwing van het landelijke gebied. Elke provincie sluit een contract af met het Rijk, waarin afspraken staan over de te leveren prestaties en bijbehorende rijksmiddelen.

□ Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (2005)

De doelstelling van het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen is het vastleggen van de toekomstige ruimtelijke behoeften van de krijgsmacht. Door herstructurering en verkleining van de krijgsmacht kan van een deel van de oefenterreinen de militaire functie worden beëindigd. Voor de gemeente Oldebroek is de handhaving van het artillerieschietkamp (ASK) Oldebroek op de huidige locatie van belang.

In de gemeente ligt ook een deel van een laagvlieggebied. Tevens ligt de gemeente deels in het radarverstoringsgebied Nieuw Milligen.

□ Nota Ruimte (2006)

De Nota Ruimte bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De Nota Ruimte vervangt de Vierde Nota Ruimtelijke ordening Extra (VINEX) en het Structuurschema Groene Ruimte.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek richt de nota zich op vier algemene doelen. Hierbij zijn met name de laatste doelen van belang voor ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen voor het landelijk gebied:

- ◇ Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland.
- ◇ Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland.
Zowel in landelijke gebieden als in stedelijke gebieden vraagt een aantal ontwikkelingen om een passend, deels ruimtelijk antwoord. Voor het buitengebied van Oldebroek is met name het antwoord ten aanzien van het landelijke gebied relevant. Het aantal agrarische bedrijven neemt af en de leefbaarheid en vitaliteit van verschillende gebieden gaat achteruit.

In combinatie met de gevolgen van klimaatverandering en bodemdaling zijn deze ontwikkelingen van grote invloed op het ruimtegebruik, het bodembeheer en het waterbeheer en de ecologische en de landschappelijke ontwikkeling. In de Nota Ruimte worden de ruimtelijke voorwaarden geboden voor een vitaal platteland.

- ◇ Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden. De Nota Ruimte biedt de ruimtelijke randvoorwaarden voor de waarborging en ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden. In Oldebroek geldt speciale bescherming van de natuurgebieden die voor Nederland belangrijk zijn zoals de Nederlandse Natura 2000-gebieden of natuurbeschermingswetgebieden (binnen de gemeente zijn dit 'Veluwe' en 'Veluwerandmeren') en de Ecologische Hoofdstructuur ('Veluwe', 'Drontermeer' en het natuurgebied 'De Haere').

De gebieden met de meest unieke of kenmerkende landschappen zijn aangewezen als Nationaal Landschap. Deze gebieden zijn waardevol door hun cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. Uitgangspunt voor het Nationaal Landschap is dat de belangrijkste landschappelijke kwaliteiten niet mogen worden aangetast. Op 3 juli 2007 heeft de provincie de begrenzing van de nationale landschappen in Gelderland vastgesteld in de Streekplanuitwerking Nationale Landschappen. De gemeente Oldebroek ligt geheel in het nationaal landschap 'Veluwe'.

- ◇ Borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten). Behalve zeespiegelstijging worden ook grotere extremen in neerslag- en droogteperiodes verwacht. Samen met de bodemdaling, vooral in de toch al laaggelegen veengebieden van Nederland, maakt duidelijk dat ingrijpende aanpassingen in het watersysteem en de waterhuishouding nodig zijn. Dit heeft bijvoorbeeld ook consequenties voor het agrarische bedrijfsleven.

In de Nota Ruimte wordt 'water' als een structurerend principe aangemerkt, dat integraal onderdeel wordt van de ruimtelijke planvorming. Daarnaast kan in het kader van externe veiligheid worden gezegd, dat de Nota Ruimte ook bijdraagt aan goede ruimtelijke voorwaarden om de veiligheid voor de mensen te vergroten, waartoe ook de sociale veiligheid behoort.

4.4 Provinciaal beleid

- Streekplan Gelderland 2005 'Kansen voor de regio's'

Het provinciaal beleid in de vorm van het Streekplan 2005 vormt het belangrijkste toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Het streekplan geeft per thema en gebiedsgericht het beleidskader voor de komende tien jaar. Met het streekplan wil de provincie sterker dan voorheen inzetten op regionale afstemming in ruimtelijke ontwikkeling. Een aantal regionale vraagstukken zal daarom in regionaal verband nader worden uitgewerkt.

In het streekplan is voor het landelijk gebied een ruimtelijke zonering opgenomen die bepalend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor de diverse functies.

Het streekplan gaat in het generiek beleid in op de verschillende thema's. De thema's die betrekking hebben op functies in het buitengebied van Oldebroek worden in de planuitgangspunten meegenomen.

Het streekplan wordt verder uitgewerkt in zogenoemde 'streekplanuitwerkingen'.

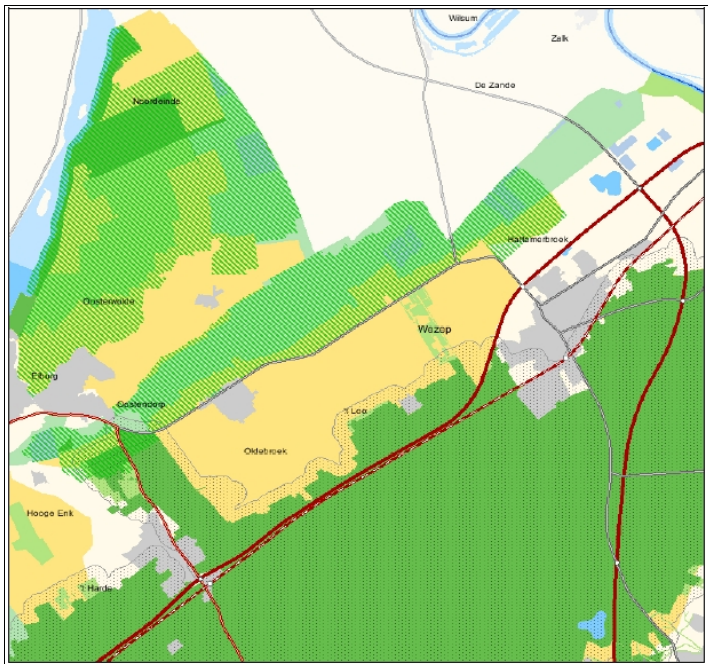
De provinciale 'ruimtelijke hoofdstructuur' bestaat uit de volgende onderdelen (zie afbeelding 7):

- ◇ 'Groenblauw Raamwerk' zijn de gebieden die onderdeel zijn van de ecologische hoofdstructuur, de waardevolle open gebieden en de gebieden waar meer ruimte voor water moet worden gecreëerd. Deze gebieden zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimtegebruik. Het beleid is gericht op bescherming. Nieuwe bebouwing is hier niet toegestaan, tenzij er een groot belang in het geding is. Dan dienen er compensatiemaatregelen te worden getroffen. Het Groenblauwe raamwerk in Oldebroek bestaat uit:
 - EHS natuur;
 - EHS verweving;
 - EHS verbingszone;
 - Waardevol open gebied;
 - Open water.
- ◇ 'Multifunctioneel gebied'. In deze gebieden bestaat de ruimte uit meervoudig ruimtegebruik. Voor deze gebieden bestaat geen specifiek provinciaal beleid en hebben (samenwerkende) gemeenten een zekere beleidsvrijheid ten aanzien van ontwikkelingen. Wel wil de provincie dat gemeenten rekening houden met waardevolle landschappen in deze gebieden.
- Streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur' (2006)

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de ecologische hoofdstructuur is geregeld in het Streekplan Gelderland 2005. Binnen de EHS geldt de 'nee, tenzij-benadering'.

Dit houdt in dat wijzigen van het bestemmingsplan uitsluitend wordt toegestaan als er groot maatschappelijk belang op het spel staat en er geen redelijke alternatieven zijn. De provincie Gelderland heeft de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden beschreven in de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur'.

Het doel van deze streekplanuitwerking is er voor te zorgen dat de gewenste natuurkwaliteit in de ecologische hoofdstructuur kan worden behouden en verbeterd. De provincie Gelderland toetst ruimtelijke plannen op strijdigheid met het provinciale beleid. Binnen de EHS staat hierbij de 'nee, tenzij-benadering' centraal, waarbij de kernkwaliteiten en de omgevingscondities het toetsingskader vormen. Met planbegeleiding kan de provincie Gelderland actiever sturen op de door haar gewenste ontwikkelingen.



Afbeelding 7 Fragment provinciale ruimtelijke hoofdstructuur (Streekplan 2005).

□ Streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten waardevolle landschappen' (2006)

In 2006 heeft de provincie de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen' vastgesteld. Waardevolle landschappen zijn gebieden met (in-ter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van aardkundige, cultuurhistorische en visuele aard en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.

Het ruimtelijk beleid voor deze landschappen is behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Voor de waardevolle landschappen geldt een 'ja, mits-regime': activiteiten zijn toegestaan mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Per ontwikkeling moet een afzonderlijke afweging worden gemaakt.

Een groot deel van het landelijk gebied van Oldebroek behoort tot het Waardevolle landschap Oosterwolde-Oldebroek.

□ Streekplanuitwerking 'Waterberging' (2006)

De verwachte klimaatveranderingen leiden tot neerslag in grote hoeveelheden en grotere verschillen tussen droge en natte perioden. Om problemen met wateroverlast te voorkomen, zal overtollig regenwater moeten worden vastgehouden en tijdelijk, op het land of in het water moeten worden geborgen. Landelijk zijn over de aanpak van regionale wateroverlast afspraken gemaakt tussen rijk, provincies, waterschappen en gemeenten. Eén daarvan betrof het reserveren van voldoende ruimte voor waterberging.

Het doel van deze streekplanuitwerking is om een planologisch kader te bieden voor waterschappen en gemeenten om de tijdelijke berging van overtollig regenwater ruimtelijk mogelijk te maken. Het uiteindelijke doel is het realiseren van voldoende waterberging in 2015 conform de afspraken in het Nationaal Bestuursakkoord Water.

In de gemeente Oldebroek komt één waterbergingsgebied voor. Het gaat om de bestaande plas aan de Middeldijk ofwel de plas op Landgoed Noorderhoek. De bedoelde plas is gelegen buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Daarnaast dient waterberging gerealiseerd te worden in te verruimen watergangen in de polders.

□ Streekplanuitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking' (2006)

In deze streekplanuitwerking worden zones aangegeven waar stedelijke uitbreiding en bedrijventerreinen kunnen worden ontwikkeld. De provincie wil daarmee voorzien in voldoende ruimtelijke reserveringen voor de behoefte aan stedelijke functies.

Daarnaast zijn ook zoekzones landschappelijke versterking aangewezen. Hierbij staat landschappelijke versterking voorop waarbij incidenteel een beperkt aantal woningen kan worden gebouwd.

Door de samenwerkende gemeenten in de regio Noord-Veluwe zijn zoekzones voor landschappelijke versterking, werken en wonen aangegeven in de regionale nota 'Zoekgebieden voor stedelijke functies op de Noord-Veluwe'. De inhoud van deze nota is opgenomen in de streekplanuitwerking.

De behoefte aan landelijk wonen wordt in de zone voor landschappelijke versterking geacommodeerd. Hierbij gaat het om toevoeging van nieuwe woningen in combinatie met landschappelijke versterking. Hierbij kan ook de functieverandering van voormalige agrarische bebouwing een rol spelen.

In Oldebroek gaat het om de volgende zoekzones verstedelijkjng:

Oldebroek West, Heerdtwijk Oosterwolde, Duinkerkerweg-Groote Woldweg Oosterwolde, Schiksweg-Groote Woldweg Oosterwolde, Sportpark De Heughte Oosterwolde en Hattermerbroek-Noord.

In Oldebroek zijn de volgende gebieden als zoekzones landschappelijke versterking aangewezen:

Intensief zwermgebied omgeving Oosterwolde, extensief zwermgebied omgeving Portsweg, driehoek Bovenmolenweg-de Hoogte-Ottenweg en Stuivezand.

Voor de zoekzones landschappelijke versterking dienen gebiedsplannen te worden opgesteld. Deze plannen dienen te worden geacordeerd door de provincie. De gemeente Oldebroek stelt samen met de gemeente Elburg dergelijke gebiedsplannen op.

□ Investeringsbudget Landelijk Gebied (2007)

Sinds 1 januari 2007 is de Wet inrichting landelijk gebied (WILG) van kracht. Deze wet verschaft de provincie de bevoegdheden en de middelen om de inrichting van het landelijk gebied vorm te geven. De provincie Gelderland heeft op grond hiervan de bestuursovereenkomst Investeringsbudget landelijk gebied (ILG) met het rijk afgesloten, waarin de rijksdoelen en -middelen worden omschreven.

De integrale uitvoeringsprogramma's van de Nationale Landschappen maken onderdeel uit van deze bestuursovereenkomst ILG.

□ Streekplanuitwerking 'Functieverandering, Regio Noord-Veluwe' (2008)

De Regio Noord-Veluwe, waar de gemeente Oldebroek onderdeel van is, heeft een regionale beleidsinvulling ontwikkeld ten aanzien van het vraagstuk van vrijkomende (of vrijgekomen) gebouwen in het landelijk gebied.

De regionale beleidsinvulling is in 2008 geacordeerd door Gedeputeerde Staten en treedt in de plaats van het in het streekplan verwoorde generieke beleid voor functieverandering in de betreffende regio.

De beleidsinvulling van de Regio Noord-Veluwe gaat over:

- functieverandering van vrijkomende (agrarische) bebouwing naar wonen en werken;
- nevenactiviteiten op agrarische bedrijven;
- de uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven;
- de hobbyboerenregeling.

De mogelijkheden verschillen per gebiedstype en de visie kent bij ieder onderdeel een algemene regeling en een aanvullende regeling. Voor de aanvullende regeling is ruimtelijke kwaliteit het uitgangspunt. Hieronder wordt in het kort ingegaan op de algemene regeling per onderdeel.

Functieverandering naar wonen

Bij functieverandering naar wonen geldt in alle gebiedstypen dat maximaal 50% van de voormalige bedrijfsbebouwing mag worden gebruikt voor wonen in één woongebouw, waarbinnen meerdere wooneenheden gerealiseerd dienen te worden. De overige bedrijfsbebouwing moet gesloopt worden. Bij een functieverandering naar wonen kan zowel hergebruik van bestaande bedrijfsgebouwen plaatsvinden als algehele sloop en vervangende nieuwbouw. Het te slopen oppervlak aan gebouwen varieert per gebiedstype. Binnen de EHS geldt een minimaal te slopen oppervlakte van 350 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing.

Functieverandering naar werken

Functieverandering naar werken is mogelijk voor kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid in nader aangegeven categorieën. Het type hergebruikfunctie verschilt per gebiedstype. Binnen 'multifunctioneel platteland' worden ruimere mogelijkheden geboden. De activiteiten zijn mogelijk binnen bestaande bedrijfsgebouwen. De maximale oppervlakte varieert van 500 m² tot 1.000 m². Alle overige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.

Nevenactiviteiten op agrarische bedrijven

Nevenactiviteiten op agrarische bedrijven zijn mogelijk binnen bestaande gebouwen tot een bepaalde oppervlakte. De toegestane oppervlakte verschilt per gebiedstype en per type nevenactiviteit (minimaal 350 m² en maximaal 1.000 m²). Een maximale oppervlakte van 1.000 m² geldt voor caravanstalling binnen het gebiedstype 'multifunctioneel platteland'. Ook is bepaald dat binnen de EHS alleen activiteiten op het gebied van natuur- en landschapsbeheer en -educatie en/of recreatie mogelijk zijn.

Niet-agrarische bedrijven

De uitbreidingsmogelijkheden van niet-agrarische bedrijven verschillen per type bedrijvigheid en per gebiedstype en is tevens afhankelijk van de huidige oppervlakte aan bedrijfsbebouwing. Het 'multifunctioneel platteland' kent ruime uitbreidingsmogelijkheden. Binnen dit gebiedstype geldt het volgende. Uitbreiding van niet-agrarische bedrijven is mogelijk tot maximaal 20% van het bebouwd oppervlak, wanneer bedrijven momenteel een omvang hebben van minder dan 500 m². Bedrijven die nu reeds groter zijn dan 500 m² krijgen een maximale uitbreidingspercentage van 10% tot een maximale oppervlakte van 1.000 m². Voor bedrijven die zich richten op recreatie en/of zorg worden ruimere uitbreidingsmogelijkheden opgenomen. Deze bedrijven krijgen een maximale uitbreidingsruimte van 30%. Ditzelfde geldt voor aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid.

Primair agrarisch gebied

In de streekplanuitwerking is de mogelijkheid opgenomen primair agrarische gebieden aan te wijzen waarbinnen gemeenten in het belang van agrarische bedrijven terughoudend met functieverandering omgaan dan wel functie verandering uitsluiten.

Maatwerk

Gemeenten kunnen binnen de kaders van streekplanuitwerking nader maatwerk formuleren.

Zo zijn de polders Broeklanden, Oldebroek en Oosterwolde aangewezen als primair agrarisch gebied en daarmee zijn deze gebieden expliciet uitgesloten van functieverandering van vrijkomende (agrarische) gebouwen naar wonen en werken.

□ Streekplanherziening 'Herbegrenzing EHS' (2009)

Gedeputeerde Staten hebben in maart 2008 besloten de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) gedeeltelijk opnieuw te begrenzen. Doel van de herbegrenzing is de EHS 'robuuster' te maken. In de EHS worden bestaande natuurgebieden uitgebreid en ontbrekende verbindingen tussen natuurgebieden gerealiseerd. Provinciale Staten hebben op 1 juli 2009 de nieuwe grenzen van de EHS in het streekplan definitief vastgesteld, waarbij het voorstel van Gedeputeerde Staten op een paar punten is aangepast.

In Oldebroek is de begrenzing op enkele plaatsen gewijzigd. De wijziging is echter minimaal ten opzichte van de vorige begrenzing.

□ Streekplanuitwerking 'Groeï en krimp Verblifsrecreatie op de Veluwe'

Om tot een beter evenwicht te komen tussen ontwikkelingsbehoefte van recreatiebedrijven enerzijds en natuurbelangen anderzijds, is het Groei- en Krimpscenario opgezet. Dit scenario is ontwikkeld in het kader van de nota Veluwe 2010 en uitgewerkt in het reconstructieplan Veluwe en overgenomen in het streekplan. Door krimp van bedrijven op voor natuur kwetsbare locaties en groei op minder gevoelige plaatsen ontstaat er zowel ontwikkelingsruimte als natuurwinst.

Het beleid voor het 'Krimpgebied verblifsrecreatie' is er op gericht dat er in dit gebied in beginsel gekrompen gaat worden (extensivering, sanering of eventueel verplaatsing van intensieve verblifsrecreatie). De krimp zal op basis van vrijwilligheid plaatsvinden. In het krimpgebied is nieuwvestiging, uitbreiding en hervestiging van verblifsrecreatie niet mogelijk.

Het 'Zoekgebied recreatieclusters' kan gezien worden als potentiële groeigebieden van vijf of meer verblifaccommodaties met een gelijksoortig of aanvullend aanbod die in elkaars nabijheid liggen. Om de kwalitatief best mogelijke invulling te realiseren zal voor de zoekgebieden van recreatieclusters een ontwikkelings- of clustervisie moeten worden gemaakt. Groei en krimp wordt uitgedrukt in aantallen hectares.

In de gemeente Oldebroek (ten oosten en ten westen van Wezep) ligt een deelcluster (samen met de gemeente Hattem wordt één cluster gevormd). Voor dit cluster is nog geen visie opgesteld omdat van de vijf binnen de cluster aanwezige bedrijven in Oldebroek er drie op grond van een recent vastgesteld bestemmingsplan geen uitbreidingsmogelijkheden hebben, een park niet bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd en een bedrijf niet valt in de categorie toeristische verblijfsrecreatie. Ook de gemeente Hattem heeft aangegeven (nog) geen behoefte te hebben aan een clustervisie.

□ Groene Wig

Rondom het Veluwemassief geldt als ruimtelijk doel dat de krans van dorpen, stadjes en steden niet aan elkaar groeit en volledig versteent. Het Veluwebeleid richt zich op het veilig stellen van de nog gave randen in de vorm van groene wiggen. Tussen de kernen Oldebroek en 't Harde (gemeente Elburg) is een groene wig aangeduid.

In het gebied liggen met name vanuit het Landschapsontwikkelingsplan initiatieven om het landschap te versterken. Ook particulieren hebben initiatieven ontwikkeld. Het is wenselijk ontwikkelingen in samenhang te ontwikkelen. Daartoe zal een gebiedsvisie worden opgesteld samen met de gemeente Elburg vanwege de ligging van de Groene Wig in beide gemeenten.

4.5 *Regionaal beleid*

□ 'Reconstructieplan Veluwe' (2005)

'Dynamiek en vernieuwing op de Veluwe' is de titel van het reconstructieplan Veluwe, dat onder andere betrekking heeft op de gemeente Oldebroek. Op de hele gemeente is het reconstructieplan en de daarbij behorende reconstructiewet van toepassing. De aanleiding voor het opstellen van het reconstructieplan was aanvankelijk de gestapelde milieuproblematiek in de concentratiegebieden voor de intensieve veehouderij. De uitwerking van de reconstructiewet is breder en richt zich op een integrale kwaliteitsimpuls voor de Veluwe.

Het doel van het reconstructieplan is als volgt omschreven:

Het geven van een kwaliteitsimpuls aan een duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de daarmee samenhangende leefbaarheid in het landelijk gebied. Dit gebeurt op een dusdanige manier dat de verscheidenheid en de eigen identiteit van de Veluwe wordt behouden. De kwaliteitsimpuls richt zich op bos, landschap, natuur en water, landbouw en tuinbouw, recreatie en toerisme en wonen en werken.

De volgende opgaven zijn gesteld voor het reconstructieplan en zijn extra inspanningen bovenop de autonome ontwikkeling, die bijdragen aan een integrale kwaliteitsimpuls op de Veluwe:

- ◇ Behouden en versterken van landschappelijke en natuurlijke overgangen tussen het Centraal Veluws Natuurmassief (CVN) en de randgebieden. Natuurlijke overgangen raken verstoord door verstening, verrommeling en toename van niet-agrarisch gebruik van het landschap. Hierdoor neemt de landschappelijke kwaliteit af. Het is de opgave om de landschappelijke- of ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en om verdergaande omsingeling van het CVN met bebouwing tegen te gaan. Hiervoor worden groene wiggen aangewezen, die een sterke, duurzaam vormgegeven inrichting hebben en planologisch zijn ingebed in het streekplan en in de gemeentelijke bestemmingsplannen.
- ◇ Realiseren van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).
De natuurgebieden in Nederland zijn sterk versnipperd. Nieuwe natuur is nodig om het leefgebied van zoogdieren te kunnen uitbreiden en de biodiversiteit te vergroten. Een belangrijke opgave is om een functieverandering van gronden in de EHS naar natuur te realiseren, waardoor een samenhangend netwerk ontstaat.
- ◇ Realiseren gewenste water- en milieuomstandigheden.
Het watersysteem biedt mogelijkheden voor een levend landschap, maar de gewenste omstandigheden voor land- en waternatuur worden op veel plaatsen niet gehaald. De opgave is om vermesting, verzuring en verdroging te laten afnemen door op basis van de watersysteembenadering de schone en kwetsbare gebieds- en gebruiksfuncties binnen (deel)stroomgebieden te ordenen.
- ◇ Realiseren ruimte voor waterberging.
Ter voorkoming van de regionale wateroverlast die eens in de 10 tot 25 jaar voorkomt, worden waterbergingsgebieden aangewezen, ingericht en beschermd.
- ◇ Veiligstellen en verduurzamen drinkwatervoorziening.
Grondwaterwinning voor de bereiding van drinkwater kan verdroging veroorzaken. De drinkwatervoorziening zal door de reconstructie op duurzame wijze worden ingepast in de omgeving door duurzame alternatieven te ontwikkelen voor drinkwaterwinning.
- ◇ Structuurverbetering grondgebonden landbouw.
Een gezonde grondgebonden landbouw kan bijdragen aan het instandhouden van open landschapstructuren. De economische positie van vele landbouwbedrijven staat onder druk omdat veel bedrijven een te geringe omvang hebben en een slechte verkaveling. Het is de opgave om de grondgebonden landbouw een verantwoord perspectief te bieden.

- ◇ Ontwikkelingsmogelijkheden creëren voor de intensieve veehouderij.
De effecten van de landbouw op de milieuproblematiek moeten structureel worden aangepakt, waarbij de landbouw een verantwoord toekomstperspectief wordt geboden. De opgave is om via zonering intensieve veehouderijbedrijven in kwetsbare gebieden te beëindigen of te verplaatsen naar daarvoor aangewezen locaties.
- ◇ Kwaliteitsverbetering recreatie en toerisme.
Natuur en landschap zijn het fundament van het toeristisch product op de Veluwe. De dag- en verblijfsrecreatie is van groot belang voor de regionale economie. Om dit zo te houden ligt er een opgave om de landschappelijke kwaliteiten te beschermen en de toeristisch-recreatieve sector te versterken. Via het 'Groeï en Krimp project' wordt aan toeristische bedrijven ontwikkelingsmogelijkheden gegeven.
- ◇ Omgaan met vrijkomende gebouwen in het landelijk gebied.
Het buitengebied raakt verder versteend, onder meer door het gedogen van uitbreidingen en functieveranderingen van bestaande bedrijven en door nieuwbouw van woningen en bedrijven. Deze ontwikkeling vormt een bedreiging voor het oorspronkelijke karakter van het buitengebied. De opgave voor de reconstructie is om aan te geven onder welke voorwaarden hergebruik en sloop plaatsvinden en wanneer wonen en werken in het buitengebied is toegestaan.
- ◇ Sturen op beeldkwaliteit.
De opgave is om verrommeling en verstening structureel aan te pakken. Hiervoor kunnen procesafspraken worden gemaakt die de beeldkwaliteit waarborgen. Gemeenten kunnen hiervoor intergemeentelijke beeldkwaliteitsplannen of voorbeeldboeken beeldkwaliteit voor elk deelgebied opstellen.

□ Stroomgebieduitwerkingsplan (Sup) Elburg - Oldebroek 2007 - 2010'

Het stroomgebied, zo'n 14.000 hectare groot, omvat de polders Oldebroek en Oosterwolde alsmede het stroomgebied van de Puttener- en Eekterbeek. Het gebied watert via gemaal De Wenden in Noordeinde of via de stadsgracht Elburg af op het Drontmeer. Het Sup Elburg - Oldebroek is één van de in totaal zeven Sup's die het Waterschap Veluwe voor zijn stroomgebieden heeft opgesteld.

Het waterschap kiest nadrukkelijk voor een stroomgebiedsgerichte aanpak van het waterbeheer, omdat het gebied een natuurlijke waterstaatkundige eenheid is. Het is het gebied dat zijn water naar hetzelfde ontvangende water afvoert (Drontmeer). Binnen een stroomgebied bestaan nauwe samenhangen tussen het grond- en oppervlaktewatersysteem, maar ook tussen de kwaliteit van het oppervlaktewater (inclusief waterbodems en oevers), ecologie en milieu.

Op grond van wet- en regelgeving en afspraken tussen Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen moet in Nederland het watersysteem in 2015 kwalitatief en kwantitatief op orde zijn. Dit betekent dat de doelen met bijbehorende normen in 2015 gehaald moeten zijn. In het Sup Elburg – Oldebroek staan deze doelen met bijbehorende normen en de daaruit voortvloeiende soorten maatregelen die Waterschap Veluwe tot 2010 in dit gebied wil realiseren en er wordt een doorkijk gegeven naar 2015.

Gebaseerd op de functionele taken die het waterschap heeft, richten de maatregelen zich primair op het garanderen van de veiligheid van mens, dier en bezittingen, op het voorkomen van wateroverlast, op het verbeteren van de waterhuishouding en van de chemische en ecologische kwaliteit van het oppervlaktewater en ten slotte op een goede zuivering van het afvalwater.

In dit gebied liggen eveneens watergerelateerde cultuurhistorische waarden en landschapswaarden. Bij het realiseren van de wateropgaven wil het waterschap deze waarden veiligstellen en waar mogelijk ontwikkelen.

□ 'Veluwe 2010'

Veluwe 2010 is een beleidsplan dat alle betrokkenen mobiliseert om de Veluwe gezamenlijk een kwaliteitsimpuls te geven. De samenwerkende partners zijn, naast de provincie Gelderland, onder andere zes rijksdepartementen, achttien gemeenten, terreinbeheerders, recreatieorganisaties, landbouwers, waterschappen en bedrijfsleven. Zij zijn verenigd in de Veluwecommissie en maken samen plannen voor de Veluwe.

Het beleidsplan Veluwe 2010 geeft de Veluwe economisch en ecologisch een kwaliteitsimpuls. Dit is nodig omdat de afstemming tussen wonen, werken en recreëren in het verleden niet altijd goed is verlopen. Veluwe 2010 draagt ertoe bij dat het unieke karakter van het gebied niet verloren gaat.

4.6 Gemeentelijk beleid

In de afgelopen jaren is een aantal gemeentelijke beleidsnotities vervaardigd ten aanzien van diverse voor het buitengebied van belang zijnde aspecten. Deze beleidsnota's en notities worden in de planuitgangspunten voor het onderhavige plan meegenomen. Het gaat om de volgende beleidsstukken:

□ Beleidsnota 'Inwoning' (2002)

In deze beleidsnota wordt een richting aangegeven hoe wordt omgegaan met situaties waarin woningen bewoond worden door meer dan één gezin. De nota geeft richtlijnen bij de beoordeling van nieuwe plannen en bij de beoordeling en legalisatiemogelijkheden in het kader van handhavingprocedures.

□ Beleidsplan 'Recreatie en Toerisme' (2002)

Het beleidsplan heeft tot doel inzicht te verschaffen in de perspectieven voor toerisme en recreatie in de gemeente Oldebroek en op basis hiervan een aanzet te geven voor de manier waarop recreatie en toerisme het best gestimuleerd kunnen worden. De centrale vraag van de nota is: 'Hoe moet het toeristische recreatieve beleid van de gemeente Oldebroek eruit komen te zien, zodat het in de gemeente Oldebroek voor een zo breed mogelijk publiek aantrekkelijk wordt om te recreëren'.

Het toeristisch-recreatieve aanbod in de gemeente wordt gekenmerkt door haar veelzijdigheid. Met name het gevarieerde landschap, het cultuurhistorisch erfgoed en de sportieve mogelijkheden dragen bij aan de aantrekkelijkheid van de gemeente. Oldebroek is verder een vitale gemeente waar de kwaliteit van wonen en recreëren een hoog niveau heeft. Het doel van de gemeente is recreatie en toerisme mede te benutten om deze kwaliteiten te behouden en waar mogelijk te versterken.

Voor de ontwikkeling van recreatie en toerisme in de gemeente is in de nota de volgende missie geformuleerd: 'De gemeente Oldebroek wenst de beleevingswaarde van haar toeristisch-recreatieve product te vergroten en stelt zich ten doel om met de ontwikkeling en versterking van de toeristisch-recreatieve sector zowel te voorzien in de ontspanningsbehoeften van de hedendaagse toerist/recreant als in de trainingsbehoeften van de (team)sporter, waarbij ontwikkelingen moeten passen in het authentieke karakter van Oldebroek.

De gemeente onderkent voorts het belang van lokale en regionale samenwerking en is zich bewust van de waarde van haar afwisselende landschap, cultuurhistorie en plaatselijke normen en waarden'.

Voortvloeiend uit de missie zijn voor de ontwikkeling en versterking van het toeristisch-recreatieve product, de volgende acht strategieën door de gemeente geformuleerd:

- 1 Ontwikkeling en verbetering van de toeristisch-recreatieve infrastructuur.
- 2 Stimuleren van diversiteit en kwaliteitsverbetering in het aanbod van verblijfsaccommodaties.
- 3 Aandacht voor natuur en landschap in de gemeente Oldebroek, waarbij een evenwicht nagestreefd wordt tussen de ontwikkeling van recreatie en toerisme enerzijds en het behoud en versterking van natuur en landschap anderzijds.
- 4 Behoud van cultuurhistorisch erfgoed combineren met de toeristische functie van cultuurhistorische objecten.
- 5 Verbetering promotie van de gemeente Oldebroek.
- 6 Ontwikkeling evenementenbeleid.
- 7 Versterking van de samenwerking op het gebied van toerisme en recreatie, zowel binnen de gemeente als naar buiten toe met omliggende gemeenten.
- 8 Een stimulerende houding van de gemeente Oldebroek richting de toeristisch-recreatieve sector.

- Beleidsnota 'Handhaving bouwen en ruimtelijke ordening' (2003)

In deze nota wordt aangegeven wat handhaving inhoudt en welk beleid de gemeente hierin voert. Daarnaast worden in de nota bestuurlijke keuzes omtrent handhaving gemaakt.

- Gemeentelijke structuurvisie 2030 (2003)

In deze gemeentelijke visie wordt vooruitgekeken op de ontwikkelingen in de gemeente tot 2030. De toekomstige identiteit en de visie op het landelijk gebied worden hierin beschreven waarbij wordt ingezet op het behouden van de kwaliteiten.

- Welstandsnota Oldebroek (2004)

In deze nota is vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Oldebroek is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Het gemeentebestuur wil met deze nota een belangrijke stap zetten naar modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht.

- Beleidsnota 'Bestrijding permanente bewoning recreatiewoning' (2005)

Permanente bewoning van recreatiewoningen is op grond van de geldende regelgeving niet toegestaan. In de nota staat aangegeven wat permanente bewoning van recreatiewoningen inhoudt, waarom permanente bewoning ongewenst is en op welke wijze het college permanente bewoning wil tegenhouden.

- Landschapsontwikkelingsplan (LOP) (2006)

In het LOP wordt ingezet op het accentueren van de ruimtelijke structuur zodat de verschillende landschappen herkenbaar en leesbaar worden. Door het afnemen van de betekenis van de landbouw moet ruimte worden gegeven aan nieuwe functies zoals recreatie en landgoederen, die met het oog op kwaliteit worden ingepast. Wel wordt opgemerkt dat het aantal hectare landbouwgrond niet of nauwelijks afneemt. Natuurontwikkeling kan plaatsvinden op de aangewezen plaatsen en de grondgebonden veehouderij moet behouden blijven, om de openheid van het landschap ook in de toekomst te kunnen blijven garanderen.

- Beleidsnota 'Woningsplitsing' (2006)

De gemeente heeft een groot aantal dubbele woningen opgegeven bij het CBS om deze woningen een extra objectnummer te geven. Planologisch is de splitsing nog niet geregeld. In de notitie worden de planologische kaders voor woningsplitsing aangegeven.

- Beleidsnotitie 'Bed en breakfast in de gemeente Oldebroek' (2009)

Bed en breakfast (b&b) is het tegen betaling aanbieden van logies en ontbijt aan derden in een bewoond pand of bij agrarische bedrijven in een voormalig agrarisch gebouw. Het ontbijt kan bijvoorbeeld in een gemeenschappelijke ruimte of op de kamer zelf genuttigd worden. De ruimtes voor b&b zijn vaak eenvoudig van opzet. B&b wordt gebruikt door een afwisselend publiek dat voor een korte periode ter plaatse verblijft.

B&b voorzieningen zijn in de gehele gemeente toegestaan, mits er wordt voldaan aan de gestelde beleidsregels. In hoofdlijnen moeten de voorziening een kwaliteitsimpuls zijn voor het landelijk gebied.

- Beleidsregel bij beëindiging agrarische bedrijfsvoering in de gemeente Oldebroek (2009)

Deze beleidsregel geeft een regeling hoe moet worden omgegaan met agrarische bouwpercelen bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering.

- Notitie integrale handhaving (2009)

De beleidsnotitie betreft een algemene organisatiebrede handhavingnota. De beleidsnota beschrijft de gemeentelijke handhavingstaken, geeft hierbinnen een prioriteit, beschrijft toekomstige ontwikkelingen, beschrijft het gemeentelijk handhavingsinstrumentarium en stelt tot slot een aantal algemene kaders inzake de gemeentelijke handhaving.

- Beleidsnotitie ondersteunende horeca (2009)

De notitie geeft de kaders waarbinnen ondersteunende horeca wordt toegelaten binnen de bestemmingen Maatschappelijk, Recreatie en Sport.

- Beleidsnota 'Paardenbakken in de gemeente Oldebroek' (2009)

De beleidsnota geeft kaders voor de toelaatbaarheid van paardenbakken en de randvoorwaarden waaraan een paardenbak moet voldoen.

- Nota 'Recreatie & toerisme, ruimtelijke aspecten' (2009)

Per 1 januari 2008 is de Wet op de openluchtrecreatie (WOR) ingetrokken. Met de afschaffing van de WOR bestaat er geen landelijke kampeerregelgeving meer. Gemeenten dienen nu zelf het beleid ten aanzien van de openluchtrecreatie te bepalen en deze te vertalen in de bestemmingsplannen. Deze nota bevat de ruimtelijke aspecten ten aanzien van recreatie en toerisme. Met deze nota is onder meer het beleid voor kleinschalige kampeerterreinen gereguleerd.

- Notitie schuilgelegenheden buiten bouwpercelen voor hobbyboeren (2009)

De notitie geeft kaders waarbinnen het mogelijk is voor hobbyboeren om buiten bouwpercelen schuilgelegenheden voor dieren op te richten.

- Waterplan Oldebroek 2009

De gemeente Oldebroek streeft naar een gezond en duurzaam watersysteem, waarbij water bijdraagt aan een aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Het waterplan beschrijft hoe de gemeente dit wil realiseren en zorgt voor de nodige afstemming tussen het Waterschap Veluwe en de gemeente Oldebroek.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden omgeving

5.1 Algemeen

In het belang van een goede ruimtelijke ordening dient het bestemmingsplan aandacht te besteden aan de diverse omgevingsaspecten zoals milieu en ecologie. Weliswaar is voor het merendeel van deze aspecten specifiek beleid en regelgeving vastgesteld, toch is er ook sprake van een aanvullende werking ten opzichte van de ruimtelijke ordening. Zo kan het bestemmingsplan via de bestemmingskeuzen aanwijzingen geven richting het milieubeleid. Andersom kan het milieubeleid richting geven aan de functietoedeling in het bestemmingsplan. Vanwege een aantal activiteiten die het bestemmingsplan mogelijk maakt is een milieueffectrapportage (Plan-MER) opgesteld. In onderstaande paragrafen wordt naast het Plan-MER ingegaan op de omgevingsaspecten die voor dit bestemmingsplan van belang zijn, te weten: archeologie, bodem, ecologie, geluid, geur, externe veiligheid, lucht en water.

5.2 Plan-MER

Omdat het bestemmingsplan een kader biedt voor een aantal activiteiten die mogelijk effecten op de Natura 2000-gebieden kunnen veroorzaken en de drempelwaarden die gelden voor milieueffectrapportages kunnen overschrijden, is een Plan-MER opgesteld. Het Plan-MER richt zich op de milieukundige beoordeling van deze activiteiten.

Centraal in dit Plan-MER staan de uit te breiden intensieve veehouderijen (IV). Deze activiteit kan worden beschouwd als m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit die de drempelwaarde overschrijdt uit het Besluit milieueffectrapportage 1994, categorie C/D 14, kolom 3. De vaststelling van (een herziening van) een bestemmingsplan voor activiteiten die de m.e.r.-drempelwaarde overschrijden, is een plan waarbij de m.e.r.-procedure voor plannen (Plan-MER) moet worden doorlopen.

Daarnaast liggen in en nabij het plangebied Natura 2000-gebieden (Veluwe en Veluwerandmeren). Er is een ecologische voortoets gedaan om te beoordelen of er mogelijk significante negatieve effecten optreden van verschillende voorgenomen activiteiten op de nabij gelegen Natura 2000-gebieden. De ecologische voortoets heeft uitgewezen dat er, door de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt ten aanzien van diverse activiteiten, mogelijk significante negatieve effecten op kunnen treden. Om deze reden moet er een passende beoordeling plaatsvinden, die geïntegreerd is in het Plan-MER.

De commissie m.e.r. heeft op 30 juli 2009 advies gegeven over het Plan-MER, waarbij rekening is gehouden met de ingediende zienswijzen op het Plan-MER. De Commissie m.e.r. is van oordeel dat in het Plan-MER de essentiële (milieu)informatie voor de besluitvorming over het bestemmingsplan aanwezig is.

Op het Plan-MER zijn een aantal zienswijzen ingediend, waarna in een tweetal commentaarnota's is verwoord hoe met de zienswijzen is omgegaan. De ingebrachte zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het Plan-MER.

De uitkomsten van het Plan-MER zijn vertaald in onderhavig plan, omdat de milieubelangen integraal onderdeel uitmaken van de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende belangenafweging.

Bij de doorvertaling is, mede gelet op de uitkomsten van het Plan-MER en de daarin gehanteerde alternatieven, als uitgangspunt gehanteerd dat het bestemmingsplan geen nadelige gevolgen mag hebben voor natuur en milieu.

Gedurende de looptijd van het onderhavige bestemmingsplan zal het bestemmingsplan worde geëvalueerd ten aanzien van de (ingeschatte) milieueffecten.

Het Plan-MER en de commentaarnota's zijn als bijlage in het bij de toelichting behorende bijlagenboek opgenomen.

5.3 Archeologie

Ruimtelijke plannen en projecten die archeologische resten in de bodem kunnen aantasten moeten rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden.

In het Plan-MER wordt aandacht besteed aan het in kaart brengen van archeologische waarden. Dit onderwerp is nader uitgewerkt, zoals is weergegeven in de navolgende paragrafen.

Aanwezige (en aangetoonde) archeologische waarden

Uitgangspunt binnen het bestemmingsplan is het veiligstellen van de aanwezige (en aangetoonde) archeologische waarden. De gebieden waar het daarbij concreet om gaat staan aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) die de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) samen met de provincie Gelderland heeft opgesteld. Voor de bestaande archeologisch zeer waardevolle terreinen die niet op grond van de Monumentenwet 1988 worden beschermd wordt een beschermende regeling opgenomen. Dit betekent dat bij eventuele (bouw)activiteiten (ook) het aspect archeologie in de beoordeling wordt meegenomen en eventuele vondsten veilig moeten worden gesteld. In het kader hiervan kan (verkennend) archeologisch onderzoek nodig zijn.

Te verwachten archeologische waarden

De locaties waar verwacht wordt archeologisch erfgoed te vinden staan aangegeven op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). In dit gebied kunnen archeologische sporen worden verwacht, maar deze zijn tot nu toe nog niet aangetoond. Delen van het plangebied hebben een middelhoge en hoge trefkans of verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem. Bodemingrepen in dit gebied dienen archeologisch te worden begeleid. Bij grootschalige bodemingrepen dient een archeologisch vooronderzoek te worden uitgevoerd.

Gemeentelijke archeologische verwachtingskaart

Het grondgebied van de gemeente is grotendeels aangewezen als gebied met middelhoge of hoge verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem. De gemeente is voornemens een afzonderlijke regeling op te nemen in de monumentenverordening met een gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart.

Tot dat moment zal ieder project binnen het plangebied afzonderlijk archeologisch getoetst worden door de provinciaal archeoloog en/of de regionaal archeoloog.
Op de verbeelding is onderscheid gemaakt in twee gebieden:

Gebied 1: Waarden – Archeologie 1

Betreft aangewezen archeologische waarden zoals deze zijn weergegeven op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB).

Gebied 2: Waarden – Archeologie 2

Betreft de (middel)hoge archeologische verwachtingswaarden zoals weergegeven op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) behorende bij het Streekplan 2005.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ)

De WAMZ betreft een wijziging van de Monumentenwet voor wat betreft de archeologische monumentenzorg, die op 1 september 2007 in werking is getreden.

Deze wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van dit erfgoed in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden.

Om te voorkomen dat door de koppeling van de bescherming van archeologische waarden met het bestemmingsplan ook de hele kleine ruimtelijke ingrepen aan een afweging ten aanzien van archeologie onderhevig zijn, is artikel 41a aan de Monumentenwet toegevoegd. Dit artikel regelt dat bij ingrepen onder de 100 m², waarvoor een aanlegvergunning, een bouwvergunning of een ontheffing wordt aangevraagd, geen verplichtingen ten aanzien van archeologie worden opgelegd.

Omdat de grens van 100 m² in het buitengebied aan de lage kant is, maar in een binnenstad te hoog kan zijn, is in het artikel ook opgenomen dat de gemeenteraad een afwijkende oppervlakte kan vaststellen. Het artikel is opgenomen om particulieren niet voor onredelijke kosten voor archeologie te plaatsen, bovendien is archeologisch (voor)onderzoek met een zeer klein oppervlak ook voor de archeologie weinig zinvol.

Genoemde grenzen zullen uitgewerkt worden in de monumentenverordening van de gemeente Oldebroek. Totdat de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is opgesteld moet bij projecten die groter zijn dan 100 m² een archeologische toets plaatsvinden zodra er sprake is van te verwachten archeologische waarden (Waarde - Archeologie 2). Indien er sprake is van aanwezige (en aangetoonde) archeologische waarden (Waarde - Archeologie 1) is er een onderzoeksverplichting gelegd bij 50 m².

Bij zowel aanlegvergunningen als alle reguliere bouwvergunningen zal er een toets plaatsvinden of een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Hierbij zal bij de regionaal of provinciaal archeoloog advies worden ingewonnen.
Zodra er een eigen gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is vastgesteld, zal deze een rechtstreekse werking krijgen via de monumentenverordening.

5.4 Bodem

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Het buitengebied is van oudsher in agrarisch gebruik, zodat er geen bodemverontreinigingen worden verwacht. In het Plan-MER is dit onderwerp kort behandeld, waarbij tevens de verwachting was dat er geen directe emissie van bodem-bedreigende stoffen plaatsvindt.

Ten aanzien van de bodem is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Onder het Besluit Bodemkwaliteit kunnen gemeenten kiezen om gebiedsspecifiek beleid toe te passen met het gebiedsspecifieke kader. Dit houdt in dat zij normen kunnen vaststellen die strenger of soepeler zijn dan de landelijke generieke normen. Wanneer een lokale overheid geen gebiedsspecifiek beleid maakt, geldt automatisch het generieke kader. In het generieke kader moet worden getoetst aan de bodemkwaliteit en bodemfunctieklassen van de ontvangende bodem. Een bodemfunctiekaart is daarom verplicht.

De gemeente past het generiek beleid toe en er is een bodemfunctiekaart vastgesteld. Als basis voor de bodemfunctiekaart is de 'Structuurvisie 2030' van de gemeente gebruikt. De reden hiervoor is dat bij het toekennen van de bodemfuncties rekening gehouden wordt met de toekomstige ontwikkeling van bepaalde gebieden. De gebieden die niet ingedeeld zijn in de functieklassen wonen en industrie, krijgen de functieklasse 'AW2000' toegekend. Het buitengebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft wordt derhalve voornamelijk ingedeeld als 'AW2000'.

5.5 Ecologie

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat geen strijdigheid ontstaat met het beleid en de wetgeving op het gebied van de natuurbescherming. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden en deze heeft als doel het beschermen en in stand houden van bijzondere gebieden (Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten) in Nederland. Op grond van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn lidstaten verplicht speciale Natura 2000-gebieden aan te wijzen, waarin het behoud en herstel van de biodiversiteit door middel van instandhoudingsdoelstellingen, centraal moeten staan.

Wanneer er een kans is op een significant negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende Natura 2000-gebied, is een passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk. Een passende beoordeling is er op gericht om, op basis van de beste wetenschappelijke kennis, alle aspecten van het project die op zichzelf of in combinatie met andere activiteiten of plannen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar kunnen brengen, te inventariseren.

In en nabij het plangebied van de gemeente Oldebroek heeft Nederland de gebieden 'Veluwe' en 'Veluwerandmeren' aangewezen als Natura 2000-gebieden.

Om te kunnen bepalen of een passende beoordeling noodzakelijk is voor bepaalde onderdelen van het bestemmingsplan buitengebied is een ecologische voortoets uitgevoerd. Hierbij is door middel van een effectbepaling ingeschat wat de effecten zijn van het plan op de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden. Uit de conclusies en aanbevelingen van de voortoets is gebleken dat een passende beoordeling noodzakelijk is.

De volledige onderzoeken inclusief passende beoordeling zijn als bijlage opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen beschermde dieren en planten - die in de wet zijn aangewezen - niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van de verbodsbepalingen mogelijk. Voor (bedreigde) soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode Lijstsoorten, zijn de voorwaarden voor ontheffing streng.

De Flora- en faunawet is altijd en onverkort van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn (bij recht, vergunningvrij of via een nadere afwegingsprocedure) - in het kader van de Flora- en faunawet - de mogelijke effecten op de te beschermen soorten altijd moeten worden meegewogen. Een beoordeling op het moment dat activiteiten daadwerkelijk aan de orde zijn (en dus niet ten tijde van het maken van het bestemmingsplan), geeft het meest actuele en beschermingswaardige beeld. Indien op dat moment blijkt dat sprake is van (een) beschermde soort(en) en de activiteit strijd oplevert met de bepalingen uit de Flora- en faunawet, zal de betreffende activiteit pas plaats kunnen vinden na het verkrijgen van een ontheffing. Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet wel redelijk zicht bestaan op de verleenbaarheid van een eventueel benodigde ontheffing. Anders is het bestemmingsplan niet uitvoerbaar.

In dit in hoofdzaak conserverende bestemmingsplan hoeft met het oog op het voorgaande op dit punt geen aanvullende regeling te worden opgenomen. De gebruikelijke ontwikkelingsmogelijkheden op perceelniveau die in het plan worden geboden zijn namelijk in beginsel in algemeenheid uitvoerbaar, al kan te zijner tijd blijken dat een ontheffing in specifieke gevallen niet of slechts onder voorwaarden verleend kan worden. Dit doet echter aan de algemene uitvoerbaarheid van het plan niet af.

5.6 *Geluid*

Geluidshinder

Ter beperking van geluidshinder worden in de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones gedefinieerd rondom belangrijke geluidsbronnen (gezoneerde industrieterreinen, verkeerswegen en spoorwegen). Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied, waar voor bouwplannen en bestemmingsplannen een akoestische toetsing dient te worden uitgevoerd. Dit bestemmingsplan heeft een grotendeels consoliderend karakter, waarbinnen onder voorwaarden enkele nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt. Het betreft woningsplitsing (binnen de bestaande bebouwing) en het toelaten van nieuwe (gevoelige) functies in vrijkomende agrarische bebouwing.

Voor dit bestemmingsplan zijn de geluidsaspecten weg- en railverkeer van belang alsmede het geluid afkomstig van bedrijven. Er zijn binnen het bestemmingsplan of in de directe omgeving daarvan geen gezoneerde industrieterreinen.

Geluidszones rail- en wegverkeer

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft. Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/h-gebied of in een woonerf. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg. Binnen dit bestemmingsplan liggen alle wegen buiten de bebouwde kom. Voor wegen bestaande uit één of twee rijstroken, is deze zone 250 meter; voor de rijkswegen A-28 en A-50 geldt een zone van 400 meter.

Ook spoorwegen hebben een geluidszone. De breedtes van deze zones zijn vastgelegd op een door het ministerie van VROM vastgestelde kaart. De breedte van de zone langs de bestaande spoorlijn Amersfoort-Zwolle bedraagt 300 meter en langs de toekomstige Hanzelijn (Lelystad-Zwolle) geldt een zone van 500 meter. Een klein deel van deze geluidscintour valt op grondgebied van de gemeente Oldebroek.

Grenswaarden rail- en wegverkeer

Geluidsgevoelige objecten, die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai is 48 dB en voor railverkeerslawaai 55 dB.

De meeste woningen in het buitengebied liggen binnen de geluidszones van een weg. Een enkele woning ligt binnen de geluidszone van de spoorweg. Om te voorkomen dat voor iedere bouwactiviteit bij een woonhuis in het kader van de Wgh eerst een akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden, is de afstand van de woonhuizen tot de weg vastgelegd op de bestaande afstand. Woningen kunnen dus in principe niet dichter naar de weg toe herbouwd worden. In dergelijke gevallen is sprake van vervangende nieuwbouw waarbij de feitelijke geluidsbelasting maatgevend is.

Daar waar binnen een geluidszone nieuwe woningen worden toegestaan, moet door middel van een akoestisch onderzoek aangetoond worden dat aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh wordt voldaan. Wanneer niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het college van burgemeester en wethouders een hogere toelaatbare geluidsbelasting vaststellen. Dat zal via een partiële bestemmingsplanwijziging moeten worden geregeld.

Geluid afkomstig van inrichtingen

Geluid afkomstig van inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer kan grofweg onderscheiden worden in agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven. Voor agrarische bedrijven gelden de geluidsnormen uit het Besluit landbouw of geluidsvoorschriften behorend bij een Wet milieubeheer vergunning. Voor niet-agrarische bedrijven gelden de geluidsvoorschriften behorend bij een Algemene Maatregel van Bestuur (bijvoorbeeld Activiteitenbesluit) of de voorschriften behorend bij een Wet milieubeheer vergunning. Voor het buitengebied wordt als richtwaarde vooralsnog uitgegaan van 45 dB(A).

Bij nieuwe ontwikkelingen zal op bedrijfsniveau aandacht worden besteed aan de geluidsnormering zoals hierboven vermeld. In de huidige situatie zijn er in het buitengebied geen geluidsknelpunten.

Stiltegebieden

In de in het Gelders Milieuplan aangewezen stiltegebieden wordt uitgegaan van het zogenaamde stand-still step forward principe. Dat betekent dat er in die gebieden geen nieuwe activiteiten worden toegestaan die een verslechtering van de geluidskwaliteit van de omgeving teweegbrengen. Binnen het plangebied ligt echter geen stiltegebied. Overigens worden er in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan die een significant negatief effect op de geluidskwaliteit van de omgeving kunnen veroorzaken.

Plan-MER

In het bij het bestemmingsplan behorende Plan-MER is voor wat betreft intensieve veehouderijen een hoofdstuk opgenomen aangaande geluid. Korthedshalve wordt ten aanzien hiervan verwezen naar het Plan-MER, dat als bijlage is opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

5.7 *Geur*

Ten aanzien van agrarische bedrijvigheid geldt specifieke milieuregeling. Hierin worden regels gegeven voor de afstand van agrarische bedrijven tot gevoelige functies (wonen maar ook bos- en natuurgebieden) in verband met stankhinder en de invloed op de voor verzuring gevoelige gebieden. Beleid hiervoor is onder meer geformuleerd in de Wet Ammoniak en Veehouderij, de Wet geurhinder en veehouderij en de Natuurbeschermingswet 1998.

Op bedrijfsniveau dienen agrariërs een milieuvergunning op grond van de Wet milieubeheer te hebben ofwel vallen ze onder een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) in welk geval uitsluitend een meldingsplicht bestaat. In het kader van deze regelgeving worden de milieueffecten van de bedrijven concreet geregeld.

In het bij het bestemmingsplan behorende Plan-MER is voor wat betreft intensieve veehouderijen een apart hoofdstuk opgenomen aangaande ammoniakdepositie en geurhinder. Korthedshalve wordt ten aanzien hiervan verwezen naar het Plan-MER.

Ten aanzien van de niet-agrarische bedrijvigheid wordt uitgegaan van de aard van de bedrijvigheid en is (waar het gaat om de vaststelling van de milieubelasting van de bedrijven) aangesloten bij de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

5.8 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid op het gebied van de externe veiligheid heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Daarbij kan het gaan om ongevallen die te maken hebben met een stationaire bron (zoals propaanopslag) of bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan (zoals ammoniak) maar ook om een ongeval veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen.

Het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) grenzen gesteld aan de risico's waarbij gelet wordt op de kwetsbaarheid van functies in de omgeving. De risico's worden daarbij in twee maten gemeten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt voor nieuwe situaties een harde grenswaarde van 10-6/jaar. Voor bestaande situaties geldt een tijdelijke grenswaarde van 10-5/jaar (tot 3 jaar na het vaststellen van een bestemmingsplan). Voor sommige bedrijven zoals LPG-stations zijn in de Regeling externe veiligheid en inrichtingen (Revi) vaste afstanden tot gevoelige functies vastgelegd. Ten aanzien van het groepsrisico zijn geen grenswaarden vastgesteld, maar gelden richtwaarden gekoppeld aan een verantwoordingsplicht.

Het bestemmingsplan dient bij de bestemmingskeuzen rekening te houden met de grenswaarden, richtwaarden en afstanden uit het Bevi. Concreet betekent dit dat nieuwvestiging van risicovolle inrichtingen wordt uitgesloten. Voor de bestaande risicovolle inrichtingen geldt als uitgangspunt dat deze planologisch worden vastgelegd in hun huidige omvang.

Een overzicht van de locaties van de inrichtingen in Oldebroek die onder de werking van het Bevi en de Revi vallen of waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen is weergegeven op de Risicokaart provincie Gelderland.

Het gaat in dit plan om opslag van gevaarlijke stoffen, tankstations met LPG en de opslag van munitie binnen de militaire terreinen. Daarnaast komt in de gemeente vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen en spoorwegen voor en liggen er in het plangebied een aantal hoofdtransportleidingen voor aardgas.

Naast de op de verbeelding aangegeven inrichtingen die onder het Bevi vallen, zijn er, met uitzondering van één LPG tankstation, buiten het plangebied geen Bevi-inrichtingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied.

Hogedruk aardgastransportleidingen.

In het plangebied liggen een aantal hogedruk aardgastransportleidingen van de Nederlandse Gasunie NV. Het betreft de volgende leidingen:

Soort	Diameter in inch	Druk in bar	Belemmeringenstrook ter weerszijden van de leiding in meters
N-510-21-KR-003	8,63	40	5
N-570-29-KR-003	6,63	40	5
N-570-21-KR-001	8,63	40	5
N-570-29-KR-001	6,63	40	5
N-570-20-KR-025	12,52	40	5
A-510-KR-022-2	35,98	66,2	5
A-510-03-KR-002	12,75	66,2	5
A-510-KR-021-1	35,98	66,2	5
N-570-20-KR-029	12,52	40	5

Naast het plaatsgebonden risico gaat het groepsrisico bij nieuwe ontwikkelingen ook een grote rol spelen, omdat het bevoegd gezag een verantwoordingsplicht zal gaan krijgen met betrekking tot het groepsrisico. Indien nieuwbouw gerealiseerd gaat worden in de directe nabijheid van de hogedruk aardgastransportleidingen dan dient aandacht geschonken te worden aan het PR en GR.

Voor de huidige situatie vormen de aardgastransportleidingen geen belemmering.

LPG-tankstations

□ Plaatsgebonden risico

Voor alle vijf bestaande LPG-tankstations is in de betreffende milieuvergunningen de jaarlijkse doorzet voor LPG gemaximaliseerd.

Om te voorkomen dat er situaties ontstaan die in strijd zijn met het Bevi, zijn de bijbehorende risicocontouren, zoals vermeld in tabel 1 van bijlage 1 van de Revi, op de verbeelding aangegeven. Voor twee LPG-stations geldt een risicocontour van 110 meter en voor drie stations een risicocontour van 45 meter. Binnen deze contouren zijn enkele bestaande kwetsbare objecten (woningen) gelegen en mogen er geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden.

Voor alle LPG-tankstations geldt verder dat voldaan wordt aan de afstanden behorende bij bestaande situaties zoals vermeld in tabel 2a van bijlage i van de Revi. Dat betekent dat er binnen die risicocontouren geen (beperkt) kwetsbare objecten zijn gelegen.

Omdat (overeenkomstig het convenant LPG-autogas) binnen afzienbare termijn (uiterlijk in 2010) verschillende veiligheidsmaatregelen zullen worden getroffen (verbeterde vulslang en hittewerende coating op alle LPG-autogastankauto's) kunnen, op grond van artikel 2, vierde lid van de Revi, de bestaande LPG-tankstations positief worden bestemd.

□ Groepsrisico

Hoewel de situatie ten aanzien van de aanwezige LPG-tankstations niet verandert, dient naast de beoordeling van het Plaatsgebonden risico (PR) eveneens een beoordeling plaats te vinden betreffende het Groepsrisico (GR).

Voor alle aanwezige LPG tankstations geldt als aandachtsgebied met betrekking tot de verantwoording van het groepsrisico, een afstand van 150 meter.

Met behulp van het Stappenplan groepsrisicoberekeningen LPG-tankstations van 6 juni 2008 zijn de betreffende LPG-tankstations doorgerekend. Daaruit blijkt dat bij alle bedoelde LPG-tankstations ruimschoots wordt voldaan aan de oriënterende waarde.

Munitieopslag

Binnen de militaire terreinen vindt opslag van munitie plaats. Eén opslagplaats bevindt zich op de Prinses Margriet Kazerne (PMK) in Wezep. De andere opslagplaats ligt op het grondgebied van de gemeente Elburg.

De munitieopslagplaats op de PMK valt planologisch in onderhavig bestemmingsplan binnen de bestemming 'Maatschappelijk - 3'.

Rondom deze munitiemagazijnen gelden veiligheidszones. Op grond van het rijksbeleid, opgenomen in het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen en een daaraan gekoppelde ministeriële circulaire (Nota Van Houwelingen) gelden binnen deze zones beperkingen aan functies.

In het rijksbeleid is een onderscheid gemaakt in drie veiligheidszones die rond de kritische functie (munitieopslag) liggen. Zone A en zone B vallen geheel binnen het militaire terrein en zijn dus voor het omliggende plangebied niet van belang. Alleen zone C heeft voor een klein gedeelte invloed op het plangebied. Het betreft beperkingen ten aanzien van gebouwen met een vlies- of gordijngevelconstructie en voorts gebouwen met een zeer groot glasoppervlak, waarin zich als regel een groot aantal personen bevinden.

Op de verbeelding is daartoe in het gebied ten noorden van de spoorlijn de gebiedsaanbuiding 'veiligheidszone – munitie' opgenomen.

De veiligheidszone van de opslagplaats in Elburg valt alleen binnen het militaire terrein en is daarom niet op de verbeelding aangegeven.

Op grond van het rijksbeleid gelden beperkingen aan nieuwe functies en uitbreidingen van bestaande functies binnen de veiligheidszone. In de planregels is hiermee rekening gehouden.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

□ Over de weg

In en in de nabijheid van het plangebied komen twee wegen voor waarover dusdanige hoeveelheden gevaarlijke stoffen worden vervoerd, dat er in het kader van de externe veiligheid aandacht aan moet worden besteed in het voorliggende bestemmingsplan. Het gaat om de rijkswegen A28 en A50.

Uit de 'Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen van Rijkswaterstaat' blijkt dat ten aanzien van het plaatsgebonden risico beide rijkswegen geen aandachtspunt vormen. Dat wil zeggen dat het plaatsgebonden risico langs deze wegen niet hoger is dan 10⁻⁶/jaar. Er zijn voor beide wegen dan ook geen veiligheidszones vastgesteld. Wel geldt er een Plasbrandaandachtsgebied (PAG).

Ook wat betreft het groepsrisico is er geen sprake van een aandachtspunt. Nergens langs de wegen in het plangebied is het groepsrisico groter dan de oriënterende waarde. Wanneer in de toekomst binnen 200 meter van deze wegen gebouwd gaat worden dient per geval rekening te worden gehouden met de verantwoording van het groepsrisico.

□ Over het spoor

Het plangebied wordt doorsneden door het spoortracé Utrecht - Zwolle waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Bij huidig en ongewijzigd beleid ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het bedoelde spoorwegtracé tot 2020, is er binnen het plangebied geen knelpunt met betrekking tot het PR en GR.

Opslag gevaarlijke stoffen

Binnen het plangebied bevinden zich acht risicovolle inrichtingen. Het gaat hier met name om propaanopslag in bovengrondse tanks. In de huidige situatie vormen deze inrichtingen geen belemmering voor het plangebied.

Bij mogelijk toekomstige planologische ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de plaatsgebonden 10⁻⁶ risicocontour van de vermelde inrichtingen.

In het kader van het bestemmingsplan is een risico-inventarisatie uitgevoerd door Grontmij Nederland B.V. in De Bilt. De rapportage is als bijlage in het bij de toelichting behorende bijlagenboek opgenomen.

Uitbreiding recreatiepark 'De Heidehoek'

In het bestemmingsplan wordt de planologische mogelijkheid gecreëerd voor de uitbreiding van dit recreatiepark. De uitbreiding betreft een toename van het aantal stacaravans, recreatieverblijven en kampeerplaatsen. Een groot gedeelte van het recreatiepark valt binnen het inventarisatiegebied van de ter plaatse aanwezige hogedruk aardgas-transportleidingen.

Er is daarom door de Gasunie een rapportage opgesteld waaruit blijkt dat zowel het Plaatsgebonden Risico (PR) als het Groepsrisico (GR) geen beperking oplevert voor de uitbreidingsplannen. De rapportage 'Risicoberekening gastransportleidingen' van 10 september 2009 is als bijlage in het bij de toelichting behorende bijlagenboek opgenomen.

Resumé

Resumerend kan worden gesteld dat er in het kader van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan vanuit externe veiligheid geen knelpunten liggen.

Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen zal per geval aandacht moeten worden besteed aan het PR en GR.

5.9 Lucht

Op 15 november 2007 is de zogeheten 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de 'Wet milieubeheer' op het gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. Deze programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'Niet in betekenende mate' (besluit NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'Niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' is gedefinieerd als 3 % van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Het betreft de volgende categorieën:

- kantoorlocaties groter dan 33.333 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties groter dan 66.667 m² bruto vloeroppervlak met twee ontsluitingswegen;
- woningbouwlocaties met meer dan 500 woningen met één ontsluitingsweg;
- woningbouwlocaties met meer dan 1000 woningen met twee ontsluitingswegen;
- voor projecten die combinaties hiervan vormen geldt een speciale formule, zie bijlage 3b van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen';
- projecten die gebruik maken van dezelfde ontsluitingsstructuur dienen bij elkaar te worden opgeteld.

Uit een recente rapportage, behorend bij de ontwikkeling van diverse bedrijfsterreinen en woonwijken aansluitend aan het plangebied, zijn geen overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit (in en buiten het plangebied) geconstateerd.

Ook ten aanzien van de invloed van het wegverkeer op de luchtkwaliteit, zijn in en nabij het plangebied eveneens geen overschrijdingen van de grenswaarden geconstateerd.

In de nabije toekomst kan eventueel een potentieel knelpunt ontstaan op de locatie waar de autosnelwegen A-28 en A-50 samenkomen. Deze locatie is echter buiten het plangebied gelegen.

Gelet op het bovenstaande en vanwege het feit dat het voorliggende plan voornamelijk conserverend is, waarbinnen geen ontwikkelingen worden toegestaan die in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit in het plangebied, kan worden gesteld dat er aan de grenswaarden van de 'Wet luchtkwaliteit' wordt voldaan en dat er ten gevolge van de vaststelling van dit bestemmingsplan geen significant negatief effect op de luchtkwaliteit te verwachten is.

Wanneer er een (geringe) uitbreiding van bedrijfsactiviteiten op bedrijfsniveau zich aandient, zal in het kader van de 'Wet milieubeheer' aandacht worden besteed aan de luchtkwaliteit.

In het bij het bestemmingsplan behorende Plan-MER is een apart hoofdstuk opgenomen aangaande luchtkwaliteit (betreffende agrarische bedrijven). Korthedshalve wordt ten aanzien hiervan verwezen naar het Plan-MER, dat als bijlage is opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

5.10 Water

In deze paragraaf wordt het onderdeel water beschreven zoals is aangegeven in de 'Handreiking water in bestemmingsplannen' van het Ministerie van VROM. Beschreven wordt op welke wijze de gemeente het onderdeel water mee heeft genomen in het bestemmingsplan en hoe de procedure is uitgevoerd.

Het Waterschap Veluwe heeft een voorbeeld voor een waterparagraaf ontwikkeld. Deze is voornamelijk bruikbaar voor kleinere (kom) bestemmingsplannen. In dit buitengebied zal dit voorbeeld in grote lijnen worden aangehouden maar kan door de grootte van het gebied niet volledig worden gevolgd.

Om het onderdeel water goed te laten doorwerken in dit bestemmingsplan is het onderdeel water meegenomen in de beschrijving van de huidige situatie (hoofdstuk 3), is het waterbeleid zoals beschreven in de Stroomgebieduitwerkingsplan Elburg - Oldebroek, het Waterbeheerplan en het Waterhuishoudingsplan voor de Veluwe meegenomen in de uitwerking van het beleid (hoofdstuk 4) en vormt het water een van de planuitgangspunten voor het plan (hoofdstuk 6). Voor een uitgebreide beschrijving van de huidige situatie, het beleid en de planuitgangspunten wordt naar deze hoofdstukken verwezen.

In een vroegtijdig stadium van de planvorming, heeft overleg met het Waterschap Veluwe plaatsgevonden. Daar is gesproken over de invloed van het huidige watersysteem op (toekomstige) ontwikkelingen.

De waardevolle weidevogelgebieden zoals deze zijn benoemd door de provincie komen grotendeels voor in gebieden met een landbouwfunctie en in enkele gevallen in natuurgebieden. Voor de gebieden met natuurfunctie past bescherming van weidevogels binnen de doelstelling van deze functie. Voor weidevogelgebieden die landbouwkundig in gebruik zijn, geldt een extra bescherming van de waterhuishoudkundige condities.

Het veiligstellen van deze gebieden betekent dat in ieder geval de huidige waterhuishoudkundige situatie gehandhaafd wordt. Een vergroting van de drooglegging en ontwateringsdiepte is in deze gebieden uitgesloten.

De A-watergangen, zoals deze zijn aangegeven door het waterschap, zijn bestemd als water en staan als zodanig op de verbeelding aangegeven.

Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten

De planuitgangspunten passen binnen de kaders van het beleid van de hogere overheden, maar met een eigen gemeentelijke invulling. Zoals in paragraaf 5.2 aangegeven zijn de uitkomsten van het Plan-MER doorvertaald naar het bestemmingsplan Buitengebied 2007 omdat de milieubelangen integraal onderdeel uitmaken van de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende belangenafweging. De doorvertaling houdt in dat de in dit hoofdstuk gehanteerde planuitgangspunten mede zijn bepaald op basis van de resultaten van het Plan-MER.

6.1 Algemene uitgangspunten

Het buitengebied biedt ruimte aan diverse functies, zowel aan de basisfuncties (landbouw, landschap en natuur), als aan de toegevoegde functies (bijvoorbeeld wonen, werken en recreatie). De waarden die aan deze functies worden toegekend en de onderlinge relaties verschillen per gebied. Het is dan ook noodzakelijk belangen af te wegen. Soms gaat de ontwikkeling van de ene functie ten koste van andere functies, soms kunnen zij elkaar ook versterken.

De uitgangspunten in onderhavig bestemmingsplan zijn een beleidskeuze op basis van:

- De situatie in het plangebied
Voor zover het beleid uit de huidige bestemmingenplannen van het buitengebied niet bestreden en achterhaald is, vormt dit een eerste uitgangspunt voor de planuitgangspunten. Uiteraard wordt een afstemming tussen de plandelen van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Oosterwolde' (1989) en 'Buitengebied Oldebroek-Zuid' (2005) gemaakt.
- De aanwezige beleidskaders
In de uitgangspunten wordt rekening gehouden met de beleidskaders die gesteld zijn door de hogere overheden en door het gemeentelijk beleid. Op diverse onderdelen hebben de beleidskaders hun doorwerking in het buitengebied. Dit speelt bijvoorbeeld ten aanzien van de archeologie, de cultuurhistorie, het landschap en de natuur, maar ook vanuit milieuwetgeving. Actuele grootschalige ontwikkelingen zoals een optimale bescherming van de Natura 2000-gebieden worden bijvoorbeeld van rijksniveau naar gemeentelijk niveau vertaald. De ruimtelijke consequenties van het actuele beleid worden, waar mogelijk, vastgelegd in het bestemmingsplan.
- De te verwachten maatschappelijke ontwikkelingen
Het buitengebied was lange tijd vooral het domein van de agrariër. Het aantal agrarische bedrijven neemt echter gestaag af. Om het platteland leefbaar te houden, worden er daarom meer mogelijkheden geboden voor nieuwe functies. Daarbij wordt uiteraard wel rekening gehouden met functies die beschermd dienen te worden. De economische vitaliteit van het buitengebied kan worden versterkt door economische dragers en door in te spelen op ruimtelijk aanvaarbare trends. Voor kleinschalige (gebruikelijke) ontwikkelingen wordt bijvoorbeeld ruimte geboden.

6.2 *Uitgangspunten per thema*

6.2.1 Landschap en cultuurhistorie

Algemeen

In het gehele agrarische gebied komen landschappelijke en cultuurhistorische waarden voor. Het landschap in het buitengebied kan grotendeels worden beschouwd als een resultante van ontwikkelingen uit het verleden op het gebied van geomorfologie en de basisfuncties landbouw en natuur.

Bij de ontwikkeling van deze functies geldt dan ook als overkoepelende beleidskeuze het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de bestaande karakteristieke landschappelijke en cultuurhistorische waarden en het waarborgen van de dynamiek en de verschillen daarbinnen.

Het algemeen uitgangspunt voor het te voeren beleid is het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de bestaande karakteristieke landschappelijke en cultuurhistorische waarden en waarborgen van de dynamiek en de verschillen daarbinnen.

Om de landschappelijke en cultuurhistorische waarden te behouden, kunnen er beperkingen worden gesteld aan de werken en aan de werkzaamheden die in deze gebieden zijn toegestaan. Dit gebeurt door:

- Het aanlegvergunningstelsel in het bestemmingsplan. Om de vermelde waarden veilig te stellen, mogen bepaalde activiteiten niet worden uitgevoerd zonder een vooraf verleende schriftelijke toestemming. In gebieden waar een bijzonder reliëf aanwezig is, mag bijvoorbeeld de grond niet zomaar worden opgehoogd, afgegraven of geëgaliseerd. Het aanleggen of dempen van sloten kan bijvoorbeeld een aantasting betekenen voor de verkavelingstructuur, vegetaties of voor het leefgebied van weidevogels. Hierdoor kunnen het grondwaterpeil en de ideale omstandigheden voor de aanwezige flora en fauna veranderen.
- Het afsluiten van beheersovereenkomsten. Met de gebruiker en/of de eigenaar van de grond worden afspraken gemaakt over agrarisch natuurbeheer of over aangepast agrarisch beheer, bijvoorbeeld over het tijdstip van maaien en het gebruik van meststoffen. Beheersovereenkomsten worden privaatrechtelijk geregeld en vallen buiten het bereik van dit bestemmingsplan.

Gebiedsindeling in het geldende beleid

De landschappelijke hoofdstructuur ten behoeve van dit bestemmingsplan is bepaald aan de hand van het geldende beleid uit het streekplan, streekplanuitwerkingen aangevuld met de landschapstypering en ontwikkelingsrichting vanuit het gemeentelijk Landschapsontwikkelingsplan (LOP) en de Structuurvisie 2030 van de gemeente Oldebroek.

Vanuit het hiervoor vermelde beleid zijn de volgende drie landschapstypen te onderscheiden in het plangebied:

- het veenontginningslandschap (deelgebied 1), waarin de polder Hattem, de polder Oldebroek en de polder Oosterwolde liggen;
- het kampenlandschap (deelgebied 2), waar op de hogere dekzandruggen bebouwing is gelegen, onder te verdelen in:
 - deelgebied 2a (kampenlandschap rond kern Oosterwolde);
 - deelgebied 2b (kampenlandschap in het middengebied);
- het bos en heidelandschap (deelgebied 3) op de Veluwe.

In de onderstaande tabellen staan de kernkwaliteiten en de relevante ruimtelijke ontwikkelingen aangegeven in het waardevol landschap waaronder worden begrepen deelgebied 1 (veenontginningslandschap) en deelgebied 2 (kampenlandschap).

<i>Kernkwaliteiten waardevol landschap (Bron: streekplanuitwerking)</i>	<i>1</i>	<i>2a</i>	<i>2b</i>
De gradiënt van Veluwe naar Randmeer: van besloten boslandschap via kleinschalig gebied met houtwallen naar een zeer open weidegebied ten noorden van Oosterwolde	X		
Abrupte overgang van stuifzand en stuifzandbebouwing naar veen- en broekontginning			X
Karakteristieke veenontginning ten noorden en ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg met strokenverkaveling. In het zuidelijk deel hiervan houtwallen en opvallende lanen (met lichte lintbebouwing)	X	X	X
Zeer open weidegebied ten noorden van Oosterwolde met karakteristieke slagenverkaveling en weidebouw; dicht slotenpatroon, weinig wegen, weinig bebouwing, wel boerderijen op pollen	X		
Smalle dekzandrug bij Oostendorp en Oosterwolde kent onregelmatige en kleinschalige blokverkaveling met grasland en bouwland in contrast met omliggende veenontginnings- en kleigebied		X	
Relicten en wildwallen (middeleeuws) bij bosrand en waardevolle open essen			X
Vier markante landgoederen in de gradiënt			X
Rust, ruimte en donkerte in de polder Oosterwolde	X		

<i>Relevante ruimtelijke ontwikkelingen vanuit het LOP</i>	<i>1</i>	<i>2</i>
Behoud van de openheid van de polders	X	
Grondgebonden landbouw is de belangrijkste economische drager in de polders om deze openheid te behouden	X	
Hobbyboeren zorgen in toenemende mate voor begrazing door dieren waardoor ook de openheid wordt behouden in het middengebied		X
Versterking en restauratie van monumenten en cultuurhistorische elementen (parels), zoals bijvoorbeeld landhuizen, een molen of een gemaal		X
Meer aandacht voor geomorfologische en archeologische waarden	X	X
Verbeteren van de landschappelijke kwaliteit door herstel van erfbeplanting, essen en houtwallen, waardoor een toename van de leesbaarheid van het landschap ontstaat		X

Agrarische gebieden

Gezien de hiervoor vermelde landschappelijke gebieden is in dit bestemmingsplan onderscheid gemaakt in drie agrarische gebieden, te weten:

- Agrarisch - 1 en Agrarisch - 2
- De begrenzing van de bestemmingen 'Agrarisch - 1' en 'Agrarisch - 2' is gebaseerd op de begrenzing van het Groenblauw Raamwerk provinciale Streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten Waardevolle Landschappen'.

Bestemming	Agrarisch - 1	Agrarisch - 2	Agrarisch met waarden
Gebieden	polder Hatterm; polder Oldebroek; polder Oosterwolde	gebied rondom de kern Oos-terwolde; gebied tussen Zuiderzee- straatweg en Veluwe (midden-gebied)	Esgronden omgeving Bovenheigraaf; es Mullegen
Landschap	Veenontginningsland- schap	halfgesloten kampenland- schap	open kampenlandschap (es)
Hoofdfunctie	landbouw (hoofdzakelijk grondgebonden)	landbouw in combinatie met andere functies	landbouw
Beleid	behoud, herstel en ont- wikkeling van aangewe- zen waardevolle gras- landen (natuurontwikke- ling), instandhouding kenmerkende openheid, verdere ontwikkeling grondgebonden landbouw	behoud, herstel en ont- wikkeling van het besloten landschap behoud, herstel en ont- wikkeling van hout- wallen/ houtsingels	instandhouding (kleine) open gebieden: esgronden

De drie deelgebieden komen in grote lijnen overeen met de begrenzing van het 'GroenBlauw Raamwerk', zoals opgenomen in het Streekplan Gelderland 2005. De deelgebieden zijn tot stand gekomen op basis van zichtbare landschappelijke verschillen in het landschap, met name gericht op de criteria openheid en kleinschaligheid. In grote lijnen komt de begrenzing van bovengenoemde deelgebieden ook overeen met de gehanteerde begrenzingen in gemeentelijke beleidsnota's, waaronder de Structuurvisie 2030 en het LOP. Daarnaast is een dergelijk onderscheid ook gemaakt in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oldebroek-Zuid'.

- Agrarisch met waarden
- Deze bestemming is gegeven aan de waardevolle (open) essen, die gelegen zijn in het middengebied. Het middengebied is hoofdzakelijk kleinschalig dat echter niet geldt voor de essen. De waardevolle essen zijn gelegen in:
- het gebied tussen de Bovenheigraaf en de Vreeweg;
 - het gebied tussen Bovenheigraaf en Hogenbrinkweg;
 - het gebied tussen Bovenheigraaf en Bovenpad;
 - de omgeving van Mullegen.

De esgronden zijn in het Streekplan 2005 (Compositiekaart) en in het LOP aange-merkt als waardevolle cultuurhistorische gebieden. De esgronden zijn landschap-elijk erg waardevol, gericht op de aspecten openheid, reliëf en esrandbeplantingen. De gebieden zijn in visuele zin ook aantrekkelijk.

De bestemming 'Agrarisch met waarden' is in onderhavig bestemmingsplan voor een groter gebied opgenomen dan in het streekplan en in het LOP. In dit bestemmingsplan is ook de rand van de (open) es voorzien van de genoemde bestemming. De randen zijn gelegen in het gebied tussen de Bovenheigraaf en de Hogenbrinkweg en het gebied tussen de Bovenheigraaf en het Bovenpad. De randen van de es dienen, net als de es zelf, ook beschermd te worden. Ze maken immers onderdeel uit van de es. Het LOP is op dit punt onvoldoende uitgewerkt.

Zo is de begrenzing tijdens het LOP-proces niet aan de orde geweest. In het LOP is de Bovenheigraaf als meest noordelijke grens aangehouden, terwijl goed zichtbaar is dat de Bovenheigraaf geen landschappelijke begrenzing is van de es. De Bovenheigraaf is in het verleden op de es aangelegd. Ook blijkt uit het verkavelings- en slotenpatroon dat de essen groter zijn dan hetgeen verwoord is in het streekplan en in het LOP.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is de waardevolle open essen open te houden en deze om die hoofdreken apart te bestemmen. Ontwikkelingen die de openheid verstoren zullen worden tegengegaan, bijvoorbeeld via het aanlegvergunningstelsel. Ontwikkelingen zoals de aanplant van bomen, het plaatsen van schuilgelegenheden, het aanleggen van paardenbakken en het oprichten van kleinschalige kampeerterreinen zijn niet gewenst binnen deze gebieden.

Bestaande landgoederen

In het middengebiet (het kampenlandschap) liggen vijf landgoederen met een speciale status op grond van de Monumentenwet. Het gaat om: de landgoederen Morren, IJsselvliedt, De Vollenhof, De Oldhorst en Zwaluwenburg (ligt grotendeels op Elburgs grondgebied). Landgoed Noorderhoek is niet vermeld, omdat dat landgoed buiten het plangebied is gelegen.

Uitgangspunt is dat de begrensde landgoederen op de verbeelding zijn voorzien van een dubbelbestemming. De begrenzing komt overeen met de landgoedbegrenzing zoals dat is opgenomen in de aanwijzigingsbesluiten van de landgoederen ingevolge de Monumentenwet. De landgoederen hebben ook een speciale status via de Natuurschoonwet en zijn ook als zodanig aangewezen. Door middel van de dubbelbestemming wordt de eenheid van het landgoed benadrukt. Daarnaast zijn er specifieke planregels opgesteld die zorg dragen voor de bescherming van het landgoed.

De aanwezige monumentale gebouwen (waaronder het landhuis) op de landgoederen zijn bestemd met een aparte woonbestemming, waar specifieke regels gelden. De enige uitzondering is IJsselvliedt dat in gebruik is als een hotel.

Nieuwe landgoederen

In het LOP zijn in het kampenlandschap twee gebieden aangemerkt waarin twee nieuwe landgoederen (in elke zone maximaal één) aangelegd kunnen worden. Het gaat globaal gezien om de volgende gebieden:

- het gebied tussen de Vierhuizenweg, de Bovenheigraaf, de Verlengde Looweg en de Zuiderzeestraatweg;
- het gebied tussen de Schikweg, de Driemerkenweg, de Winterdijk en de Grootse Woldweg.

Een nieuw landgoed binnen de genoemde gebieden wordt toegejuicht door de gemeente. Een nieuw landgoed in één of in beide gebieden, draagt bij aan de bevordering van de landschappelijke en de ecologische kwaliteit, de toegankelijkheid en de aantrekkelijkheid voor recreanten (met name voor wandelaars) in het buitengebied van Oldebroek. Op grond van het Streekplan 2005 mogen nieuwe landgoederen alleen worden gesticht in bepaalde delen van het groenblauwe raamwerk en in het multifunctioneel gebied. Een nieuw landgoed mag niet worden opgericht in EHS-natuur, waardevol open gebied, in weidevogel- en ganzengebieden of in een concentratiegebied van intensieve teelten. Beide gebieden voldoen aan voornoemde provinciale vereisten.

In onderhavig bestemmingsplan zijn de potentiële landgoedgebieden niet opgenomen. Indien er een verzoek binnen de uitgangspunten van het LOP binnenkomt, dient het nieuwe landgoed planologisch mogelijk gemaakt te worden door middel van een partiële bestemmingsplanherziening. Het is niet wenselijk om hiervoor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, omdat voldaan moet worden aan veel voorwaarden en er maatwerk geleverd dient te worden.

Monumenten

In het plangebied komen veel rijks- en gemeentelijke monumenten voor. Voor de rijksmonumenten geldt dat deze primair op grond van de Monumentenwet worden beschermd. Het bestemmingsplan dient er derhalve op toe te zien dat er in de directe omgeving geen storende activiteiten kunnen plaatsvinden.

Uitgangspunt is dat de rijksmonumenten en de gemeentelijke monumenten op de verbeelding zijn voorzien van een gelijksoortige functie-aanduiding, omdat beide monumentensoorten dezelfde bescherming genieten. Zowel de rijks- als de gemeentelijke monumenten vallen allebei onder de Monumentenwet. Gemeentelijke monumenten vallen daarnaast ook onder een gemeentelijke verordening.

Een ander uitgangspunt is dat er in de planregels een regeling is opgenomen dat onder voorwaarden maximaal 200 m² aan bijgebouwen is toegestaan bij monumenten. Dit omdat de bijgebouwenregeling binnen de woonbestemmingen (maximaal 100 m²) te beperkt kan zijn voor monumenten die bestemd zijn als 'Wonen'.

Eendenkooi

In de polder Oosterwolde (in het natuurreervaat 'De Haere') is een eendenkooi aanwezig. Eendenkooien kennen een zogenaamd 'afpalingsrecht'. Dit is een zakelijk recht welke in het verleden is toegekend aan een eendenkooi. Door middel van dit recht kan de kooiker rust in de omgeving van zijn eendenkooi van rechtswege afdwingen. In de wet wordt het paalrecht beschreven. Letterlijk staat in de wet dat het verboden is om binnen de afpaling van die kooi handelingen te verrichten waardoor eenden binnen de afpalingskring kunnen worden verstoord. Voor openbare werken en werken waarvan redelijkerwijs niet kan worden gevergd dat deze op een andere wijze dan wel op een andertijdstip worden verricht, is het verbod niet van toepassing.

De afpalingskring van de eendenkooi is opgenomen in dit plan, omdat een eendenkooi en de afpalingskring als eenheid worden gezien. Een eendenkooi kan niet voortbestaan, indien de afpalingskring verdwijnt en bovendien is vanuit cultuurhistorisch oogpunt het behoud van de afpalingskring wenselijk.

Beeldkwaliteit

De ruimtelijke uitgangspunten die aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggen, zullen worden ondersteund door het gemeentelijk welstandsbeleid, zoals dat op grond van de Woningwet door de gemeente is uitgewerkt. De gemeenteraad van Oldebroek heeft daarvoor de gelijknamige Welstandsnota vastgesteld (2004).

De ruimtelijke relevante zaken voor de inrichting van het landelijk gebied zijn in dit bestemmingsplan vastgelegd, bijvoorbeeld door middel van het leggen van bouwvlakken. De overige, meer welstandshalve aspecten (als erfafscheiding, kleurstelling, en oriëntatie van agrarische bedrijven en woningen) zullen op grond van het welstandsbeleid worden bereikt. Om de kwaliteit te kunnen toetsen wordt de initiatiefnemer gevraagd een inrichtingsplan in te dienen.

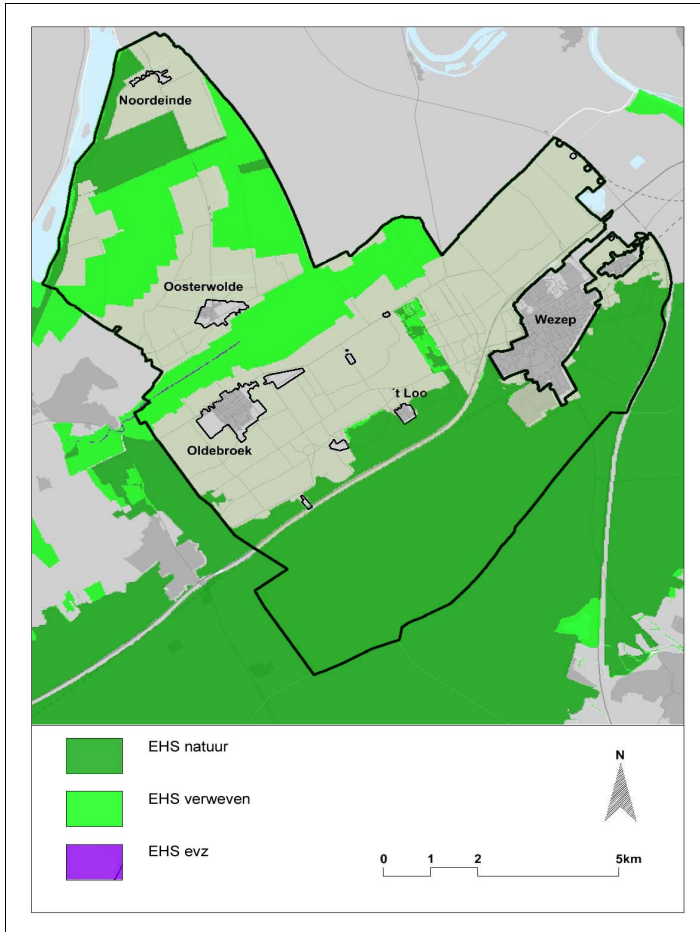
6.2.2 Natuur

Algemeen

Het algemeen uitgangspunt voor het te voeren beleid is het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de bestaande natuurwaarden. Een groot gedeelte van de natuurwaarden in het plangebied valt onder de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Naast de instandhouding van de bestaande bos- en natuurgebieden gaat het ook om het behoud van de natuurwaarden in het agrarisch gebied.

Ecologische Hoofdstructuur

Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken. Binnen de EHS geldt de 'nee, tenzij-benadering'. Bestemmingswijziging is niet mogelijk als daarmee de wezenlijke kenmerken of de waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Activiteiten die leiden tot aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van de EHS kunnen alleen worden toegestaan indien reële alternatieven ontbreken en er sprake is van een groot openbaar belang. Schade aan de natuurwaarden dient zoveel mogelijk te worden beperkt door mitigerende maatregelen. Ook kan compensatie aan de orde zijn. Plannen die tot aantasting van de natuurwaarden kunnen leiden zijn bijvoorbeeld: nieuwbouw van woningen, aanleg van nieuwe infrastructuur en nieuwe voorzieningen voor grootschalige recreatie.



Afbeelding 8 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) kent een onderverdeling in drie verschillende gebieden, met ieder een specifiek beleid (zie afbeelding 8):

- **EHS-natuur**
Bij gebieden met de hoofdfunctie 'EHS-natuur' gaat het om de bestaande natuurgebieden en natuurontwikkelingsgebieden. Dit zijn de Veluwe, de Veluwerandmeren en het weidevogelreservaat van Staatsbosbeheer in de polder Oosterwolde ('De Haere'). Deze gebieden zijn in het streekplan Gelderland aangewezen als EHS-natuur. De Veluwe en de Veluwerandmeren vallen ook onder de speciale beschermingszone van de Natura 2000-gebieden. Het gebied 'De Haere' is aangewezen als natuurreservaat waar veel eenden, ganzen, rietvogelsoorten en weidevogels voorkomen. Deze gebieden hebben een natuurbestemming ten behoeve van een optimale bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken.
- **EHS-verweven**
De gebieden met de functie EHS-verweven komen overeen met de functie 'landbouw met natuurwaarden'. Die gebieden liggen in de polder Oosterwolde (ten zuiden van het weidevogelreservaat van Staatsbosbeheer) en in het middengebied tussen de Zuiderzeestraatweg/Bovenheigraaf/Vollenhofsweg/Hogenbrinkweg. Het betreft een kleinschalig gebied, dat behoort bij de landgoederen De Oldhorst en De Vollenhof.

In de polder Oosterwolde wordt natuur en landbouw gecombineerd door weidevogelbeheer, extensief gebruik van grasland en slootkantenbeheer. In het middengebied wordt natuur en landbouw gecombineerd door extensief gebruik van grasland en slootkantenbeheer en door het beheer van de kleinschalige landschapselementen. Als uitgangspunt voor de EHS-verweven geldt dat landbouwkundig gebruik gecombineerd kan worden met natuurbeheer. Het regulier agrarisch en extensief recreatief gebruik kan worden voortgezet. Het (provinciaal) beleid dat geldt voor het EHS-verweven geldt voor de gehele bestemming 'Agrarisch - 1'.

Door middel van het aanlegvergunningenstelsel wordt voorkomen dat in de bestemming 'Agrarisch - 1' ontwikkelingen ontstaan die afbreuk doen aan het landschap en de aldaar voorkomende natuurwaarden. Opgaande meerjarige teelten zijn bijvoorbeeld niet toegestaan in de bestemming 'Agrarisch - 1'. Op die manier wordt voorkomen dat afbreuk wordt gedaan aan het leefgebied voor weidevogels.

Om de ecologische relaties tussen de bestaande natuurgebieden te versterken, wordt vanuit provinciaal beleid gestreefd naar de aanleg van een ecologische verbinding. De provincie heeft in haar beleid de verbinding Elburg-IJssel (langs de Waterheigraaf) opgenomen als onderdeel van de EHS. Deze verbinding richt zich op het model Kamsalamander. Binnen dit model is een natte verbinding een vereiste. Binnen dit model komen bossages, riet, struweel en andere opgaande beplantingen voor. De opgaande beplanting dient te zorgen voor schaduw voor de (natuurlijke) waterloop.

Stepping stones (in onderhavig geval: kleine solitair gelegen natuurgebiedjes die via een waterloop met elkaar in verbinding staan) kunnen ook deel uitmaken van deze natte evz. Binnen een verbinding met dergelijke natuurlijke kwaliteiten gedijt een kamsalamander als hoofdsoort optimaal.

Uitgangspunt is dat de verbinding Elburg-IJssel in dit plan niet positief wordt bestemd. De verbinding is niet opgenomen op de verbeelding. De bescherming is indirect opgenomen in de planregels, respectievelijk in de bestemmingsomschrijving en het aanlegvergunningstelsel binnen de bestemming "Agrarisch-1". Om de volgende redenen is de verbinding niet opgenomen op de verbeelding:

De verbinding betreft het model Kamsalamander. Dat model laat opgaande beplanting toe, terwijl de verbinding gelegen is in de open polders Oldebroek en Hattem. Indien dit model wordt opgenomen in het bestemmingsplan wordt de openheid van de genoemde polders aangetast. Dit strookt niet met de uitgangspunten van gemeentelijk beleid.

Een planologische verankering van de verbinding op de verbeelding kan gevolgen hebben voor de aldaar voorkomende agrarische bedrijven. Voor een natte verbinding is immers een hoge grondwaterstand noodzakelijk. Dit kan problemen met zich meebrengen voor de agrariërs als zij met landbouwmachines het land op willen.

Een planologische verankering van een verbinding kan (in de toekomst) voor externe werking zorgen, waardoor er restricties gelden voor omliggende gronden. De verbinding maakt immers deel uit van de EHS.

Om voornoemde redenen is de verbinding in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oldebroek-Zuid' ook niet positief bestemd. Daar is de provincie in 2005 tijdens de goedkeuring (28 september 2004) mee akkoord gegaan. Bovendien financiert het rijk de bedoelde verbinding (voorheen de evz Elburg-IJssel) niet meer. Dit blijkt uit een brief van de provincie (7 september 2005) aan de gemeente Oldebroek.

Natura 2000-gebieden (voorheen Vogel- en Habitatrichtlijn)

Om schade aan deze natuurgebieden te voorkomen, bepaalt de Natuurbeschermingswet 1998 dat projecten en andere handelingen die de kwaliteiten van de habitats kunnen verslechteren of die een verstoring effect kunnen hebben op de soorten, niet mogen plaatsvinden zonder Natuurbeschermingswetvergunning. Plannen en nieuwe activiteiten moeten worden getoetst op hun gevolgen voor de Natura 2000-gebieden.

Daarnaast zal in de komende jaren voor Natura 2000-gebieden beheersplannen worden opgesteld. Deze beheersplannen maken duidelijk welke activiteiten wel en welke niet mogelijk zijn in en om die gebieden. Belangrijk om te weten is dat zowel projecten en andere handelingen zowel in als buiten een Natura 2000-gebied vergunningsplichtig kunnen zijn; de wet kent namelijk de zogenaamde externe werking. Als een activiteit die buiten een beschermd gebied zal plaatsvinden, negatieve gevolgen kan hebben voor dat gebied, moet deze worden beoordeeld.

In het plangebied van dit plan zijn twee natuurgebieden aangewezen als Natura 2000-gebied. Het betreft de natuurgebieden Veluwe en Veluwerandmeren. De bedoelde gebieden vallen ook onder de EHS. Voor gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied geldt in onderhavig plan een zwaarder regime dan de natuurgebieden die alleen onder de EHS vallen.

In onderhavig plan is rekening gehouden met de Natuurbeschermingswet 1998. Als uitgangspunt voor dit plan geldt voor beide gebieden dat plannen en nieuwe activiteiten niet worden toegestaan. Het bestemmingsplan is conserverend voor wat betreft beide natuurgebieden. In voorkomende gevallen kan medewerking worden verleend, indien kan worden aangetoond dat de voorgenomen activiteit in overeenstemming is met het wettelijk kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Dat vraagt dan een aparte planologische afweging.

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is om aan elk Natura 2000-gebied een unieke natuurbestemming toe te kennen. Voor beide bestemmingen is de begrenzing aangehouden zoals die is vastgelegd door het Ministerie van LNV.

□ **Natura 2000-gebied Veluwe**

De Veluwe is het grootste aaneengesloten bos- en natuurgebied van Nederland. De natuur bestaat overwegend uit droge bossen, droge en natte heide, vennen en stuifzanden. Voor wat betreft de interne werking van de Natuurbeschermingswet zal de bestemming van het gebied geen activiteiten mogelijk maken, die kunnen leiden tot een verstoring of anderzijds afbreuk doen aan de bescherming van de instandhoudingsdoelstellingen.

Uitgangspunt is om het gebied Veluwe te bestemmen als 'Natuur - 1'. Het waterwingebied (met een gebiedsaanduiding) en de extensieve dagrecreatie zijn ondergeschikt aan de natuurfunctie. Een groot deel van het areaal is echter in bezit van defensie die het gebied gebruikt als oefen- en schietterrein.

De militaire functie is voor dit gebied een primaire functie en heeft daarom een bestemming 'Maatschappelijk - 3' met de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur' voor het oefen- en schietterrein.

□ **Natura 2000-gebied Veluwerandmeren**

Uitgangspunt is om het gebied Veluwerandmeren te bestemmen als 'Natuur - 2'.

De Veluwerandmeren bestaan uit een zoetwatermeer met moeraszones. Het meer bestaat voor het grootste deel uit ondiep water. Dit heeft een functie als rust-, rui- en foerageergebied voor trekkende watervogels. De oevers bestaan uit moeras en water, waardoor de broed- en foerageerfunctie wordt gegarandeerd.

Voor wat betreft de interne werking van de Natuurbeschermingswet 1998 zal de bestemming van het gebied geen activiteiten mogelijk maken, die kunnen leiden tot een verstoring of anderzijds afbreuk doen aan de bescherming van de instandhoudingsdoelstellingen.

Bos

Naast de natuurgebieden komen in de gemeente ook andere groenelementen voor, die buiten de EHS en/of de Natura 2000-gebieden zijn gelegen. Het gaat bijvoorbeeld om kleinschalige bos- en landschapselementen. Deze komen hoofdzakelijk voor in het middegebied (tussen de Zuiderzeestraatweg en de Veluwerand). Het uitgangspunt is om de overige groenelementen te bestemmen als 'Bos'. De groenelementen hebben naast een ecologische ook een landschappelijke functie, waardoor een passende bestemming wenselijk is. De bedoelde groenelementen zijn in het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oldebroek-Zuid' ook als zodanig beschermd en bestemd. De groenelementen zijn in dat bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden' en worden beschermd door middel van de bestemmingsomschrijving en het aanlegvergunningstelsel.

Een onlangs aangeplant bosgebied direct ten noorden van het nog te ontwikkelen landgoed Noorderhoek aan de Middeldijk wordt ook bestemd als 'Bos'. Dat bosgebied is enige jaren geleden aangelegd als boscompensatie dat benodigd was voor de planvorming van het nieuwe landgoed Noorderhoek.

6.2.3 Landbouw

Algemeen

In Oldebroek is de landbouw een zeer belangrijke functie. In grote delen van het buitengebied zal dat ook in de toekomst zo blijven. Wel vindt er een verandering plaats in de wijze van bedrijfsontwikkeling. De ontwikkelingen dienen steeds meer te voldoen aan ecologische en economische duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Dit resulteert in een toename van gebieden waar de landbouwfunctie wordt verweven met waterberging, natuur en milieu. De gemeentelijke keuze is deels het accent te leggen op scheiding, deels het accent op verweving. Bij scheiding van functies behouden goede agrarische productiegroonden hun agrarische functie. Dit zijn in hoofdzaak de agrarische gronden die gelegen zijn in de polders Hattem, Oldebroek en Oosterwolde. Bij verweving moet worden gezocht naar goede combinatiemogelijkheden tussen de landbouw en andere functies (landschap, natuur, recreatie en waterberging).

Vorm van de bouwpercelen

Uitgangspunt is om in onderhavig plan de agrarische bedrijven te bestemmen door middel van begrensde bouwpercelen. Een begrensde bouwperceel is ten eerste vanuit de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008) een wettelijke verplichting. Begrensde bouwpercelen zorgen voor duidelijkheid. Ten tweede draagt een begrensde bouwperceel bij aan de rechtszekerheid van (gevoelige) functies die gelegen zijn rondom de agrarische bedrijven.

Onderscheid agrarische bedrijven

De landbouwbedrijven in Oldebroek zijn een essentiële drager voor de economische ontwikkelingen in het buitengebied. Gelet op de taak van de gemeente op het vlak van ruimtelijke ordening, worden door middel van agrarische bouwpercelen ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven gegeven. De ontwikkelingsmogelijkheden verschillen per agrarische bedrijfssoort.

Uitgangspunt is om onderscheid te maken in de volgende agrarische bedrijven:

- grondgebonden agrarische bedrijven;
- intensieve agrarische bedrijven ;
- gemengde agrarische bedrijven (met grondgebonden hoofdtak en intensieve neven-tak);
- bijzondere paardenhouderijen.

Elke agrarische bedrijfsoort heeft een aparte bestemming, waardoor er niet veranderd kan worden van bedrijfsoort. Veranderen kan alleen door middel van een wijzigingsbevoegdheid, die in elke agrarische bedrijfsbestemming is opgenomen.

Het onderscheid tussen de agrarische bedrijfsoorten heeft planologische redenen. De hoofdreden is dat een grondgebonden agrarisch bedrijf planologisch gezien een andersoortig bedrijf is dan een intensief agrarisch bedrijf. Een grondgebonden agrarisch bedrijf heeft een directe relatie met de (omliggende) agrarische gronden. Een grondgebonden bedrijf is gericht op het ontwikkelen van activiteiten, waarbij de productie geheel of nagenoeg geheel afhankelijk is van het producerend vermogen van de agrarische grond, bijvoorbeeld een melkveehouderij.

De agrarische gronden zijn vaak ook eigen gronden die kenbaar en ruimtelijk deel uitmaken van de bedrijfsvoering. De grondgebonden agrarische bedrijven dragen bij aan het beheer van de agrarische gebieden, met name de landschappelijk waardevolle open polders. Kortom, een grondgebonden agrarisch bedrijf draagt bij aan het beheer en aan het onderhoud van het aanwezige zeer open weidegebied.

De intensieve agrarische bedrijven kenmerken zich door grootschalige intensieve bebouwing. Zij hebben geen (directe) relatie met het omliggende agrarische gebied. De dieren worden geheel of nagenoeg geheel gehouden in gebouwen.

Vanuit het Reconstructieplan Veluwe is aangegeven dat er onderscheid dient te worden gemaakt tussen grondgebonden en intensief. Door het onderscheid kan specifiek beleid worden geformuleerd per agrarische bedrijfsoort. Voor de intensieve agrarische bedrijven gelden meer beperkingen dan voor de grondgebonden agrarische bedrijven.

Vanuit dat Reconstructieplan Veluwe is aangegeven dat er drie categorieën gebieden zijn:

- landbouwontwikkelingsgebieden (komen niet in Oldebroek voor);
- vervevingsgebieden waar het beleid gericht is op het bevorderen van een passende combinatie van landbouw, landschap, natuur, recreatie, werken en wonen met de bijbehorende kwaliteiten;
- extensiveringsgebieden waar de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve agrarische bedrijven beperkt worden ten behoeve van de bescherming en ontwikkeling van de natuur. De natuur dient van een te grote ammoniakbelasting te worden vrijgemaakt.
- Grondgebonden agrarische bedrijven
Onder grondgebonden agrarische bedrijven vallen in ieder geval: melkrundveebedrijven, paardenfokkerijen, schapenhouderijen en de akker- en tuinbouwbedrijven. Daarnaast zijn ook veehandelsbedrijven bestemd als grondgebonden agrarisch bedrijf. Grondgebonden agrarische bedrijven die een intensieve neventak hebben van minder dan 250 m² vallen ook onder deze agrarische bedrijfsoort. Deze oppervlakte is gebaseerd op het Streekplan 2005 en het Reconstructieplan Veluwe.

Binnen de grondgebonden agrarische bedrijven is onderscheid gemaakt in:

- volwaardige agrarische bedrijven;
- niet-volwaardige agrarische bedrijven.

Voor de onderbouwing van het onderscheid wordt verwezen naar de 'Notitie Varianten grondgebonden agrarische bedrijven, inclusief uitwerking 'Wonen met hobby-boeren' die als bijlage in het bij de toelichting behorende bijlagenboek is opgenomen.

Aan de volwaardige en aan de niet-volwaardige agrarische bedrijven worden in beginsel twee verschillende bouwperceeloppervlaktes toegekend, met dien verstande dat de bestaande rechten worden gerespecteerd. In november en december 2007 is met de agrariërs van de grondgebonden agrarische bedrijven overleg gevoerd over de wijze waarop het begrensde bouwperceel qua vorm geprojecteerd dient te worden.

Gelet op de uitkomsten van het Plan-MER zijn de bouwpercelen (bestemmingsvlakken) van de volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven (A - 3 en A - 5), op de verbeelding gesplitst in een bouwvlak en een overig bestemmingsvlak (onbebouwd gedeelte). In de planregels is bepaald dat voor uitbreiding van de bebouwing in het onbebouwde gedeelte eerst een ontheffingsprocedure moet worden doorlopen.

Voor een scheiding tussen een bebouwd gedeelte en een onbebouwd gedeelte is bewust gekozen. Een forse uitbreiding van mogelijkheden om de bebouwing te projecteren en de bedrijfsvoering uit te breiden kan het woongenot van omwonenden aantasten. Daarnaast is het reëel te veronderstellen dat veel agrarische bedrijven de komende decennia de bedrijfsvoering zullen beëindigen. Het is daarom in strijd met een goede ruimtelijke ordening wanneer bij alle agrarische bedrijven in het buitengebied zonder meer het agrarische bouwperceel wordt uitgebreid. Een situatie waarbij extra agrarische bedrijfsgebouwen vrijkomen voor eventuele andere functies wordt dan in de hand gewerkt.

Er is geen aanleiding om de niet-volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven (A - 4 en A - 6) hetzelfde kader te geven als de volwaardige agrarische bedrijven. Deze bedrijven behouden daarom alleen hun huidige rechten.

Uit het Plan-MER blijkt dat vanwege milieu-aspecten op het gebied van ammoniakdepositie er geen ontwikkelingsruimte meer aanwezig lijkt te zijn. De kracht van het Plan-MER is met name gelegen in het feit dat de gemeente Oldebroek nu beschikt over een langere termijnvisie waarbij een landelijke en ook gemeentelijke trend wordt aangegeven dat er voor de uitbreiding van agrarische bedrijven milieuruimte beschikbaar komt.

Gelet op de gemeentelijke insteek inzake de beweiding van het agrarische landschap, dient deze ruimte beschikbaar te komen voor toekomstbestendige agrarische grondgebonden bedrijven. Verwacht wordt dat een deel van deze bedrijven de agrarische bedrijfsvoering zal beëindigen, maar een deel ook zal gaan doen aan schaalvergroting. Om deze ontwikkeling te faciliteren is het gewenst om voor de grondgebonden agrarische bedrijven een toereikend juridisch kader te creëren door de uitbreidingsmogelijkheden toe te kennen door middel van een binnenplanse ontheffing.

In onderstaande tabel zijn de mogelijkheden opgenomen voor de volwaardige, en de niet-volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven.

<i>Agrarische gebieden en bedrijfssoorten</i>	<i>Bestemming</i>	<i>Bebouwd gedeelte in hectare</i>	<i>Onbebouwd gedeelte in hectare (middels ontheffing)</i>	<i>Totale grootte bouwperceel in hectare</i>	<i>Totale grootte bouwperceel in hectare via wijzigingsbevoegdheid</i>
A - 1 volwaardig	A - 3	1,00	0,50	1,50	2,00
A - 1 niet-volwaardig	A - 4	bestaand	geen	bestaand	naar bestemming A - 3 (1,50)
A - 2 volwaardig	A - 5	0,75	0,25	1,00	1,50
A - 2 niet-volwaardig	A - 6	bestaand	geen	bestaand	naar bestemming A - 5 (1,00)

Het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel is alleen bedoeld voor andere bouwwerken en werken, waaronder kuilplaten, kuilvoer- en mestopslag en sleuf-silo's. Het bebouwde gedeelte van het bouwperceel is eveneens bedoeld voor de hiervoor genoemde andere bouwwerken en werken, maar ook voor de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning. Door middel van de hierboven vermelde ontheffingsmogelijkheid kan de agrariër, indien voldaan wordt aan de ontheffingsvoorwaarden, ook bedrijfsgebouwen bouwen op het onbebouwde gedeelte.

□ **Intensieve agrarische bedrijven**

De intensieve agrarische bedrijven zijn bedrijven met in hoofdzaak een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het houden van dieren in gebouwen. Voorbeelden zijn: een rundveemesterij, een pelsdier-, een pluimvee-, een varkens- of een vleeskalverhouderij. Ook een geitenhouderij valt hier onder. De bedrijven hebben ten minste 250 m² staloppervlakte voor de dieren die intensief worden gehouden. De 250 m² is gebaseerd op het Streekplan 2005 en het Reconstructieplan Veluwe. Onder deze bedrijven vallen ook intensieve agrarische bedrijven met een ondergeschikte grondgebonden tak.

Het 'Reconstructieplan Veluwe' is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente. Het proces is gestart in 2001 en het plan is via interactieve beleidsvorming ontwikkeld. De gemeente heeft een bijdrage geleverd aan de projectgroep en meegewerkt aan de uitwerking van de extensiveringgebieden en integrale zonering voor de intensieve veehouderij.

In de gemeente Oldebroek komen 28 intensieve agrarische bedrijven voor. Uitgangspunt is om binnen de intensieve agrarische bedrijven onderscheid te maken in:

- intensieve agrarische bedrijven in het verwevingsgebied;
- intensieve agrarische bedrijven in het extensiveringsgebied.

Het extensiveringsgebied betreft het natuurgebied Veluwe en een 250 meter brede strook langs dat gebied. Het betreft natuurgebied dat voor verzuring gevoelig is. Het beleid vloeit voort uit de Wet ammoniak en veehouderij (Wamv). De Wamv is geïntegreerd in het 'Reconstructieplan Veluwe'. Binnen het extensiveringsgebied gelden strikte beperkingen voor de intensieve agrarische bedrijven. In het extensiveringsgebied worden de bouwvlakken bepaald door de oppervlakte van de huidige bebouwing. In dit gebied zijn geen groeimogelijkheden voor de bedrijfsvoering, uitzonderd uitbreiding voor dier- en/of welzijnseisen. De beperkingen vloeien voort uit het streekplan, het 'Reconstructieplan Veluwe' en het Plan-MER. Vervangende nieuwbouw is wel toegestaan, mits de staloppervlakte niet toeneemt. Bedrijven die gelegen zijn in het extensiveringsgebied krijgen ontwikkelingsmogelijkheden op andere locaties, buiten de gemeente Oldebroek, aangeboden.

Uit het Plan-MER blijkt dat vanwege milieu-aspecten op het gebied van ammoniakdepositie geen ontwikkelingsruimte meer aanwezig lijkt te zijn voor de agrarische bedrijven. Vanuit planologische motieven is het gewenst om de grondgebonden agrarische bedrijven wel enige ontwikkelingsruimte te bieden (zie hierboven). Er zijn echter geen planologische motieven om ook ontwikkelingsruimte te bieden aan de intensieve agrarische bedrijven.

Voor de intensieve agrarische bedrijven betekent dit dat alleen de aanwezige uitbreidingsrechten worden gerespecteerd. Op dit punt is het bestemmingsplan strenger dan het 'Reconstructieplan Veluwe'. Door jurisprudentie van de Raad van State is het 'Reconstructieplan Veluwe' inmiddels op onderdelen achterhaald en moet de natuurbeschermingswetgeving als leidend worden beschouwd.

Intensieve agrarische bedrijven die voor een goede bedrijfsvoering en dierenwelzijn een vergroting van het bouwperceel benodigd hebben, bevat het plan een wijzigingsbevoegdheid. Alvorens hieraan medewerking wordt verleend moet eerst door initiatiefnemer worden aangetoond dat de uitbreiding zich verdraagt met relevante planologische aspecten.

- Gemengde agrarische bedrijven

In het plangebied komen 15 gemengde agrarische bedrijven voor. Het betreffen grondgebonden agrarische bedrijven met een ondergeschikte intensieve tak. De intensieve tak is in ieder geval groter dan 250 m². De 250 m² is gebaseerd op het streekplan en het 'Reconstructieplan Veluwe'.

Uitgangspunt is om aan de grondgebonden tak enige uitbreidingsruimte toe te kennen waarbij de uitbreidingsruimte niet geldt voor de intensieve tak. Bestaande rechten voor de intensieve tak worden wel gerespecteerd. De beperkingen vloeien voort uit het Plan-MER. Op dit punt is het bestemmingsplan strenger dan het 'Reconstructieplan Veluwe', maar is overeenstemming met de natuurbeschermingswetgeving.

Gelet op de uitkomsten van het Plan-MER worden de bouwpercelen op de verbeelding gesplitst in een bebouwd en in een onbebouwd gedeelte. In de planregels is bepaald dat voor de uitbreiding van bebouwing (alleen voor de grondgebonden tak en bij de intensieve tak alleen in verband met dierenwelzijn) in het onbebouwde gedeelte eerst een ontheffingsprocedure moet worden doorlopen.

De scheiding tussen bebouwd en onbebouwd is bewust gekozen. Een forse uitbreiding van mogelijkheden om de bebouwing te projecteren en de bedrijfsvoering uit te breiden kan het woongenot van omwonenden aantasten. Daarnaast is het reëel te veronderstellen dat veel agrarische bedrijven de komende decennia de bedrijfsvoering zullen beëindigen. Het is daarom in strijd met een goede ruimtelijke ordening wanneer bij deze agrarische bedrijven in het buitengebied zonder meer het agrarische bouwperceel wordt uitgebreid. Een situatie waarbij extra agrarische bedrijfsgebouwen vrijkomen voor eventuele andere functies wordt dan in de hand gewerkt.

In onderstaande tabel zijn de mogelijkheden opgenomen voor de gemengde agrarische bedrijven en de volledig intensieve agrarische bedrijven.

<i>Agrarische gebieden en bedrijfssoorten</i>	<i>Bestemming</i>	<i>Bebouwd gedeelte in hectare</i>	<i>Onbebouwd gedeelte in hectare (middels ontheffing)</i>	<i>Totale grootte bouwperceel in hectare</i>	<i>Totale grootte bouwperceel in hectare via wijzigingsbevoegdheid</i>
A - 1 volwaardig	A - 7	1,00 of indien > 1,00 bestaand	maximaal 0,50 (alleen voor de grondgebonden tak en bij intensieve tak alleen voor dierenwelzijn)	1,50	2,00 (alleen voor de grondgebonden tak en bij intensieve tak alleen voor dierenwelzijn)
A - 2 volwaardig	A - 7	0,75 of indien > 0,75 bestaand	maximaal 0,25 (alleen voor de grondgebonden tak en bij intensieve tak alleen voor dierenwelzijn)	1,00 of indien > 1,00 bestaand	1,50 (alleen voor de grondgebonden tak en bij intensieve tak alleen voor dierenwelzijn)
A - 1 volwaardig	A - 8	bestaand	geen	bestaand	2,00 alleen voor dierenwelzijn
A - 2 volwaardig	A - 8	bestaand	geen	bestaand	1,50 alleen voor dierenwelzijn

□ Gebruiksgerichte paardenhouderijen

De belangstelling voor de paardensport en het houden van paarden is de laatste jaren flink gegroeid, zo ook in de gemeente Oldebroek. Het gaat daarbij zowel om hobbymatige paardenactiviteiten, alsook om (meer) bedrijfsmatige activiteiten.

In onderhavig plan is onderscheid gemaakt in een drietal paardenhouderijen:

- gebruiksgerichte paardenhouderijen;
- productiegerichte paardenhouderijen (paardenfokkerijen);
- maneges.

Gebruiksgerichte paardenhouderijen houden zich bezig met activiteiten gericht op de gebruiker. Te denken valt aan pensionstallen, rijtuig/paardenverhuur en instructie. Ook een manege is een gebruiksgerichte activiteit. Deze paardenhouderijvorm heeft een grotere verkeersaantrekkende werking dan de productiegerichte paardenhouderij. Bij een manege is veelal ook een grote kantine aanwezig.

Een gebruiksgerichte paardenhouderij kan niet gezien worden als een agrarische bedrijvigheid. In het bestemmingsplan wordt de gebruiksgerichte paardenhouderij opgedeeld in paardenhouderij en manege. Onder de bestemming paardenhouderij is ook een productiegerichte paardenhouderij of een ondergeschikte grondgebonden agrarische activiteit mogelijk.

De productiegerichte paardenhouderijen vallen onder grondgebonden agrarische bedrijven. Dit gelet op de agrarische bedrijfsvoering, de gerichtheid op het product en de ruimtelijke uitstraling. Hiermee wordt de VNG handreiking Paardenhouderij en Ruimtelijke Ordening gevolgd.

De aanwezige manege in het plangebied heeft een sportbestemming, omdat de activiteiten bij een manege een vorm van sport is (zie paragraaf 6.2.9). Uitgangspunt is om de gebruiksgerichte paardenhouderijen onder een specifieke bestemming op te nemen. Door het afzonderlijk bestemmen van manege en paardenhouderij is er de mogelijkheid om sturend op te treden.

Bij de toetsing of een aangevraagde voorziening relevant is voor een gebruiks- of een productiegerichte paardenhouderij wordt de eerdervermelde VNG handreiking gehanteerd. Een nadere onderbouwing van het verzoek kan worden gevraagd. Voor de landschappelijke inpassing van voorzieningen op een gebruiksgerichte of een productiegerichte paardenhouderij wordt verwezen naar de brochures van onder andere 'Paard en landschap'.

Gelet op het uitgangspunt dat het buitengebied op de eerste plaats een functie heeft voor de basisfuncties (landbouw, landschap en natuur) worden er voor gebruiksgerichte paardenhouderijen beperkte (bouw)mogelijkheden toegekend om hiermee extra versterking van het buitengebied op ongewenste plaatsen tegen te gaan. Aan de andere kant hebben gebruiksgerichte paardenhouderijen wel een duidelijke relatie met het landelijk gebied. Om die reden zijn er wijzigingsbevoegdheden opgenomen die ruimte bieden voor deze paardenhouderijen. Eén van de wijzigingsbevoegdheden is dat een gebruiksgerichte paardenhouderij geheel of gedeeltelijk kan worden omgezet in een manege.

Boomkwekerijen

- **Bouwpercelen**
In het plangebied komen twee boomkwekerijbedrijven voor. Het betreft de boomkwekerijen Hoekert (Zuiderzeestraatweg 410) en 't Mulligen (Ottengeweg 22), met bedrijvigheid in ter plaatse gekweekte en/of geproduceerde en/of voortgebrachte bomen, sierconiferen, sierheesters en struiken. De teelt kan plaatsvinden in kassen, in de volle grond, maar ook in containers.

Op de bouwpercelen zijn bedrijfsgebouwen, waaronder kassen en teeltondersteunende voorzieningen aanwezig. Daarnaast mogen binnen de bouwpercelen de hierboven genoemde teelten plaatsvinden. Gelet op de aanzienlijke (visuele) ruimtelijke uitstraling van deze bedrijven is het uitgangspunt geweest om deze bedrijven te voorzien van een aparte agrarische bestemming.
- **Opgaande meerjarige teeltvormen buiten bouwpercelen**
Buiten de bouwpercelen van de boomkwekerijen bevindt zich in het buitengebied ook een aantal percelen die in gebruik zijn voor opgaande meerjarige teeltvormen, waaronder boomteelt. Die percelen bestonden vroeger uit agrarische grond (weiland of akkerbouw), maar zijn nu in gebruik voor opgaande teeltvormen. Te denken valt bijvoorbeeld aan kerstbomenteelt. Vorige bestemmingsplannen lieten dergelijke teeltvormen toe. Om die reden worden de percelen met opgaande teeltvormen voorzien van een functieaanduiding, waardoor de bestaande legale teelten gerespecteerd worden. Op die percelen is geen enkele bebouwing toegestaan. Er zijn geen ruimtelijke argumenten om op die percelen bebouwing toe te staan. Onderhavig plan laat een verdere uitbreiding van opgaande teeltvormen in het buitengebied niet toe. Dergelijke teelten tasten de kernkwaliteiten van het landschap/natuur/cultuurhistorie aan. De teelten vloeien namelijk voort uit productie-oogpunt en daarnaast gaat het vaak om niet-inheemse boom-/plantsoorten.

Tuinbouw

Tuinbouwbedrijven komen in de gemeente zeer beperkt voor. Het gaat om een drietal tuinbouwbedrijven. De bedrijven zijn zowel gelegen buiten het provinciale Groenblauw Raamwerk, als gelegen in het middengebied (gebied tussen de Zuiderzeestraatweg en de Veluwe).

Het betreft bedrijvigheid in ter plaatse gekweekte en geproduceerde groenten, kas- en tuinvruchten, tuinbouwzaden en daaraan verwante benodigdheden. Ondergeschied is detailhandel mogelijk in eigen voortgebrachte producten. Op de bouwpercelen zijn kassen, bedrijfsgebouwen en teeltondersteunende voorzieningen aanwezig. Gelet op de (visuele) uitstraling van deze bedrijven zijn deze bedrijven voorzien van een aparte agrarische bestemming.

Op de bouwpercelen van deze bedrijven wordt de bestaande gebouwenoppervlakte (waaronder kassen) gerespecteerd. Enige ruimte voor kassenbouw op het agrarisch bouwperceel als 'ondersteunend glas' wordt wel mogelijk gemaakt. Nieuwvestiging van (glas)tuinbouwbedrijven is niet toegestaan binnen de gemeente.

Woningsplitsing bij agrarische bedrijven

Een bijzonder beleidsonderwerp aangaande het wonen is de woningsplitsing waarvoor de 'Nota woningsplitsing' in 2005 is vastgesteld.

De nota wil vooral een kader bieden voor de aanwezigheid van twee wooneenheden in een woning die zelf als één ruimtelijke eenheid functioneert. Deze wooneenheden dienen één geheel te blijven en mogen geen twee vrijstaande woningen worden. In de nota is een bijlage opgenomen met adressen die in principe voor planologische woningsplitsing in aanmerking komen. In de praktijk zijn de meeste panden al gesplitst. Planologische woningsplitsing kan in principe pas indien het perceel een woonfunctie heeft.

Planologische woningsplitsing bij agrarische bedrijfswoningen is in principe pas mogelijk, indien de agrarische bedrijfsvoering beëindigd is. Door middel van een partiële planherziening of een wijzigingsbevoegdheid kan het agrarisch bouwperceel worden omgezet in een woonbestemming, waarbij gelijktijdig de woningsplitsing planologisch geregeld kan worden.

Landschappelijke inpassing bij uitbreiding

Het zorgen voor een goede landschappelijke inpassing is één van de belangrijke aspecten waarvoor in het Plan-MER en ook in de vooroverlegreacties aandacht is gevraagd. Dit raakt de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het buitengebied. Uitgangspunt is om daarop te sturen bij uitbreidingsmogelijkheden van de bouwpercelen van de (agrarische) bedrijven. Uitbreiding van de bouwpercelen van de (agrarische) bedrijven kan alleen worden verleend door middel van een ontheffingsmogelijkheid en/of een wijzigingsbevoegdheid. Dit is noodzakelijk vanuit de uitkomsten van het Plan-MER.

Elk verzoek om uitbreiding wordt op z'n eigen merites beoordeeld. Indien voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden (waaronder landschappelijke inpassing en aandacht voor de Natuurbeschermingswet 1998), wordt de aanvraag of het verzoek verleend en/of gehonoreerd. Indien blijkt dat een nieuwe activiteit binnen de invloedssfeer van beschermde Natura 2000-gebieden ligt, dient getoetst te worden aan de instandhoudingdoelstellingen van die gebieden. Niet de gemeente, maar de Natuurbeschermingswet 1998 verplicht alle initiatiefnemers van plannen, projecten en handelingen om rekening te houden met beschermde Natura 2000-gebieden. Dit door middel van het uitvoeren van een Habitattoets. Deze toets bestaat uit drie onderdelen; de voortoets, de verslechterings- en verstoringstoets en de passende beoordeling. De hiervoor te maken onderzoekskosten komen voor rekening van initiatiefnemer.

Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven

Uitgangspunt is om bij recht een aantal nevenfuncties toe te staan bij agrarische bedrijven. Als nevenfunctie kan het bijvoorbeeld gaan om: een kaasboerderij/-makerij, verkoop/detailhandel van streekgeen of eigengemaakte producten, recreatieve nevenactiviteiten (zoals kanoverhuur) en caravanopslag in leegstaande agrarische schuren.

Randvoorwaarde is dat de nevenfunctie qua oppervlakte en inkomensvorming ondergeschikt moet blijven aan de hoofdfunctie. De nevenfuncties zijn veelal sterk seizoensgebonden. In de planregels is een maximale gebruiksoppervlakte opgenomen voor de nevenfuncties.

Naast de bij recht toegestane nevenfuncties worden ook andere nevenfuncties toegestaan via een ontheffingsmogelijkheid. Als nevenfunctie kan het bijvoorbeeld gaan om een zorgboerderij. Het gaat hier om de wat 'zwaardere' nevenfuncties die (grotere) ruimtelijke gevolgen kunnen hebben voor het buitengebied dan de bij recht toegestane nevenfuncties. Zodoende zijn deze functies aan een ontheffing verbonden met de daarbij behorende voorwaarden.

Door de Regio Noord-Veluwe is de streekplanuitwerking 'Functieverandering' opgesteld. De uitwerking omvat, naast functieverandering, ook beleidsuitgangspunten omtrent nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven binnen bestaande gebouwen. De uitgangspunten hieromtrent die vermeld zijn in de streekplanuitwerking worden in onderhavig plan opgenomen.

Nieuwvestiging agrarische bedrijven

Nieuwvestiging van agrarische bedrijven, dat wil zeggen het oprichten van een bedrijf op een nieuwe locatie, is in onderhavig bestemmingsplan niet mogelijk. Als op een bestaand agrarisch bouwperceel een agrarisch bedrijf wordt beëindigd, bestaat hier planologisch de mogelijkheid om een nieuw agrarisch bedrijf te vestigen. Indien nieuwvestiging op een nieuwe locatie toch noodzakelijk is om ruimtelijke redenen, dient dat door middel van een partiële bestemmingsplanherziening plaats te vinden.

Tweede agrarische bedrijfswoning

In principe is per agrarisch bedrijf één bedrijfswoning toegestaan. Op een aantal percelen komt geen bedrijfswoning voor of komen minimaal twee bedrijfswoningen voor. Deze zijn op de verbeelding apart aangeduid.

In het plan is een ontheffing opgenomen voor de bouw van een tweede bedrijfswoning bij grondgebonden agrarische bedrijven. Daar zijn voorwaarden aan gekoppeld. In het 'Streekplan Gelderland 2005' is aangegeven dat: 'tweede bedrijfswoningen beoordeeld dienen te worden op grond van de criteria aard, continuïteit en omvang van het bedrijf. De tweede bedrijfswoning dient nodig te zijn voor controle en toezicht buiten de normale werkuren en op niet te voorziene tijdstippen'.

In de praktijk zijn de vermelde criteria alleen haalbaar voor grondgebonden agrarische bedrijven. Dit blijkt ook uit diverse landbouwkundige adviezen van de provincie van de laatste jaren.

Deze adviezen zijn opgevraagd voor zowel intensieve als grondgebonden agrarische bedrijven. Uit de adviezen blijkt dat tweede bedrijfswoningen alleen noodzakelijk kunnen zijn voor grondgebonden agrarische bedrijven.

De hedendaagse technologische en communicatieve mogelijkheden ontwikkelen zich zodanig, dat bijvoorbeeld voor wat betreft de intensieve veehouderij een tweede bedrijfswoning niet noodzakelijk is. Ook liggen de kernen in de regel op zodanige afstand dat deze afstand overbrugbaar is.

Schuilgelegenheden

Uitgangspunt is om schuilgelegenheden op de agrarische gronden toe te staan. De schuilgelegenheden mogen alleen worden opgericht voor hobbyboeren op gronden die gelegen zijn buiten de bouwpercelen. Deze mogelijkheid is opgenomen door middel van een ontheffing. In het het bij de toelichting behorende bijlagenboek is de 'Notitie schuilgelegenheden buiten bouwpercelen voor hobbyboeren' opgenomen. In die notitie zijn de ontheffingsvoorwaarden met de bijbehorende onderbouwing opgenomen.

Veldschuren

Net als schuilgelegenheden komen in de gemeente veldschuren voor. Ze zijn van oudsher aanwezig in het buitengebied, waardoor ze onder het overgangsrecht van de vorige bestemmingsplannen vallen. Een veldschuur is vrijwel altijd een gebouw ten behoeve van landbouwproducten en/of materieel. Als uitgangspunt geldt dat nieuwe veldschuren niet meer worden toegestaan.

Hoge omheiningen op agrarische gronden

Bij recht wordt in dit plan voor omheiningen buiten bouwpercelen een maximale hoogte van 1,25 meter toegelaten, waaronder op de agrarische gronden. Uitgangspunt is om op de agrarische gronden alleen hogere omheiningen (maximaal 2,50 meter) onder voorwaarden toe te staan. Een voorwaarde dient in ieder geval te zijn dat de noodzaak daartoe dient te worden aangetoond. De hogere omheining is alleen noodzakelijk indien de volgende diersoorten worden gehouden: herten en loopvogels, waaronder struisvogels, nandoes en emoes.

Voor de genoemde diersoorten is een hoogte van 1,25 meter te laag. Dit vanuit veiligheidsoogpunt en vanuit dieren- en welzijnseisen. Een lage omheining, bestaand uit stroomdraad of prikkeldraad is niet wenselijk, omdat de genoemde diersoorten daar gevoelig voor zijn. Deze informatie is afkomstig van het European Zoo Nutrition Centre (EZNC). Zij biedt ondersteuning voor het houden en verzorgen van gezelschapsdieren en uitheemse dieren.

Teeltondersteunende voorzieningen

- **Algemeen**
Teeltondersteunende voorzieningen (TOV) zijn voorzieningen die toegepast worden om de teelt van bomen, groente, fruit of potplanten te bevorderen en te beschermen. Als voorbeelden van dergelijke voorzieningen kan gedacht worden aan: boogkassen, hagelnetten, regenkapen en tunnelkassen.
- **TOV buiten bouwpercelen**
TOV hebben een verschijningsvorm die de kwaliteiten van een gebied kunnen aantasten. In het provinciaal beleid zijn TOV uitgesloten in het Groenblauw raamwerk. In onderhavig plan betreft dat de bestemming Agrarisch - 1 (open poldergebieden). De open poldergebieden zijn in hoofdzaak bedoeld voor de grondgebonden agrarische bedrijven. Die bedrijvigheid heeft geen behoefte aan TOV. Daarnaast tasten TOV de kwaliteiten van de open poldergebieden aan.

Ook wordt de beleving van het waardevolle open landschap aangetast indien TOV worden toegestaan. In onderhavig plan zijn de gebieden (op één perceel na) die bestemd zijn als Agrarisch - 2 ook uitgesloten van TOV. Dit is een aanscherping op het provinciaal beleid. Het toestaan van TOV in Agrarisch - 2 draagt bij aan een aantasting van de beleving van het (kleinschalige) landschap. Ze ontsieren het agrarische gebied en daarom is in de planregels het plaatsen van TOV ondergebracht in een ontheffingsregeling.

Hierboven is aangegeven dat op één perceel, los van de bouwpercelen wel TOV zijn toegestaan. Het betreft een perceel aan de Feithenhofsweg dat gelegen is in de bestemming Agrarisch - 2. Het geldende bestemmingsplan laat TOV toe op dat perceel. Zodoende zijn in het onderhavige plan alleen ter plaatse van de functieaanduiding op de verbeelding TOV toegestaan. De bestaande rechten worden derhalve gerespecteerd, waarbij op deze percelen verder geen bebouwing is toegestaan.

- TOV op de bouwpercelen
Het beleid op de agrarische bouwpercelen is minder stringent dan het beleid buiten de bouwpercelen. Binnen alle agrarische bouwpercelen worden kassen en TOV toegestaan. Wel is in de planregels een maximum opgenomen, ter voorkoming dat het gehele bouwperceel wordt volgebouwd met kassen en TOV. Voor de eerder vermelde boomkwekerijbedrijven en tuinbouwbedrijven zijn in de planregels ruimere bouw mogelijkheden opgenomen voor TOV.

Het gebruik van de agrarische grond voor akkerbouw, tuinbouw en teelten

De agrarische gronden in het plangebied of delen daarvan kunnen worden benut voor het telen van gewassen, zoals akkerbouw en tuinbouw en boom-, druiven-, fruit- en sierteelt. Hierbij kunnen bestrijdingsmiddelen gebruikt worden die mogelijk schadelijk zijn voor de volksgezondheid.

In de planregels is een regeling opgenomen dat binnen een zone van 50 meter ten opzichte van aansluitende gevoelige functies gelegen zowel binnen als buiten het plangebied, geen bestrijdingsmiddelen mogen worden gebruikt voor zover deze middelen schade kunnen berokkenen aan degenen die in deze kernen of op deze percelen/terreinen wonen of verblijven.

De (agrarische) gronden die gelegen zijn binnen de 50 meter zone mogen alleen gebruikt worden als grasland. Daarnaast zijn ook akkerbouw, tuinbouw en de hiervoor genoemde teelten toegestaan, mits er bestrijdingsmiddelen worden gebruikt die niet schadelijk zijn voor de volksgezondheid.

6.2.4 Water

Watergangen

Op de verbeelding zijn de belangrijke watergangen (A-watergangen) aangegeven. Deze watergangen hebben een primaire watervoerende functie en worden met dit bestemmingsplan veilig gesteld.

Grondwaterwinning

Ten zuiden van Wezep is ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening een waterwinning gevestigd (drinkwaterproductielocatie W.G. Boele). Als onderdeel van deze locatie ligt op de Wezepsche Heide een drinkwater(hoog-)reservoir (een zogenaamd reinwaterreservoir). Voor het te onderscheiden waterwingebied geldt de primaire functie waterwinning. Hierbinnen zijn met name gebouwen en voorzieningen voor de winning en productie, alsmede voor de opslag en voor de distributie van het drinkwater gevestigd.

Het waterwingebied heeft – secundair – ook een ecologische functie. Het grondwaterbeschermingsgebied – direct rondom het waterwingebied – is als zodanig met een gebiedsaanduiding aangegeven. Door een dergelijke gebiedsaanduiding wordt het gebied beschermd tegen gebruiksvormen, die de grondwaterkwaliteit aantasten en deze minder geschikt maken voor de drinkwaterbereiding. Voor regelen en voorschriften betreffende deze functie en het gebruik of toegelaten bestemmingen, geldt de Provinciale Milieuvordering Gelderland. In die strekking werkt het bestemmingsplan aanvullend hierop.

Waterberging

In de streekplanuitwerking 'Waterberging' is aangegeven dat het watersysteem plaatselijk niet voldoet aan de werknormen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). De waterschappen hebben de oplossing van de waterbergingsopgave, naast technische aanpassingen van het watersysteem en aanpassingen in het beheer gevonden in:

- water vasthouden in bovenstrooms gelegen watergangenstelsel (de haarvaten);
- berging in verruimde watergangen;
- water vasthouden in bestaande plassen;
- water tijdelijk parkeren in waterbergingsgebieden.

In het buitengebied van Oldebroek ligt op basis van de streekplanuitwerking, één potentieel waterbergingsgebied. Het betreft de voormalige zandwinplas bij Hattemberbroek op landgoed Noorderhoek. Het landgoed bevindt zich in de noordwestelijke oksel van de rijkswegen A28 / A50. Het landgoed (inclusief de plas) valt buiten het plangebied. Verder zijn in onderhavig plan geen (water)gebieden bestemd of aangeduid als waterberging.

Waterkering

Langs de randmeerkust van het Drontermeer bevindt zich een winterdijk ter voorkoming van overstromingen. De winterdijk heeft een waterkerende functie. De waterkering is met een dubbelbestemming in de planregels opgenomen, maar wel zodanig dat de waterkerende functie primair is. Ondergeschikt daaraan zijn medegebruikfuncties toegestaan, zoals agrarisch gebruik en recreatief gebruik (waaronder een toekomstige fietsroute).

6.2.5 Defensie

Algemeen

De huidige militaire terreinen zijn binnen de afgesproken beleidskaders (voortvloeiend uit het rijksbeleid in het 'Tweede Structuurschema Militaire Terreinen – deel 4') een gegeven. In algemene zin is het ruimtelijk beleid volgens het structuurschema gericht op een doeltreffende uitvoering van de krijgsmachttaken die uit het defensiebeleid voortvloeien. Voor kazernes, werk- en opslagplaatsen groter dan vijf hectare, die deels of geheel zijn gelegen in de ecologische hoofdstructuur, gelden binnen het hekwerk geen beperkingen in de bebouwing en de verharding. Voor oefen- en schietterreinen geldt dit alleen voor het verharde en het bebouwde gedeelte.

Kazerneterrein

Uitgangspunt is dat het kazerneterrein van de Prinses Margriet Kazerne (PMK) te Wezep is bestemd als 'Maatschappelijk - 3'. Binnen deze bestemming liggen de kazernebouw en de bijbehorende parkeerterreinen. Op het kazerneterrein vindt munitieopslag plaats. Daarvoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5. Binnen deze bestemming wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden aangaande veiligheid en milieu.

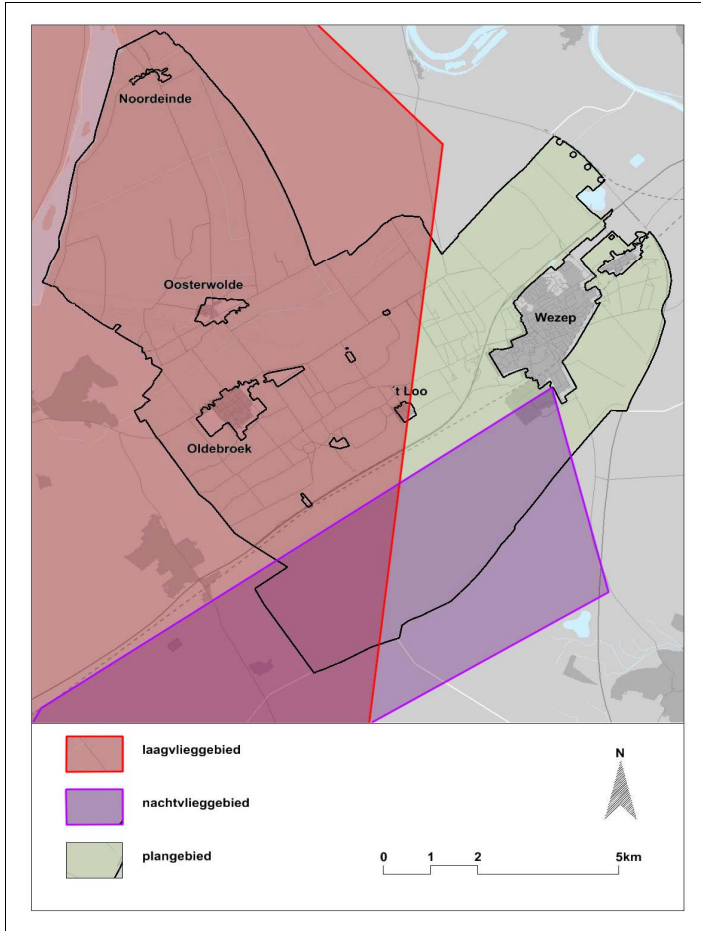
Oefengebieden

Op en nabij de Wezeperberg bevindt zich een oefengebied van defensie. Het oefengebied bestaat uit een oefenterrein, een artillerieschietkamp en een helikopterlandingsplaats. Alhoewel het oefengebied is gelegen binnen het Natura 2000-gebied Veluwe, is het uitgangspunt, gezien het rijksbeleid, om deze oefengebieden ook te bestemmen als 'Maatschappelijk - 3'. Om deze gebieden toch een extra bescherming te geven van de aldaar voorkomende natuurlijke waarden en flora en faunasoorten zijn deze gronden tevens voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur'. Uiteraard conformeert Defensie zich aan de vast te stellen natuurdoelen voor bedoeld natuurgebied.

Het militair oefengebied is bestaand gebruik, waar rekening mee dient te worden gehouden. In het geldende bestemmingsplan zijn voor het kazernegedeelte bouwmogelijkheden opgenomen van maximaal 15% van het bouwvlak en voor de oefenterreinen met een maximale gebouwenoppervlakte van 1.000 m² en een maximale bouwhoogte van tien meter. Deze bouwmogelijkheden zijn ook opgenomen in onderhavig plan, vanwege de aanwezigheid van bestaande gebouwen en omdat het een intensief gebruikt oefenterrein is, waarbij de aard van de oefeningen wisselt door een veranderende krijgsmacht. Oefeningen in verstedelijkt gebied is bijvoorbeeld een activiteit die sterk in opkomst is en waarvoor bebouwing noodzakelijk is.

Verstoringsgebied Nieuw Milligen

De radarzone is een aandachtsgebied waarbinnen hoogbouw getoetst moet worden door het Ministerie van Defensie. Pas na toetsing blijkt of een bouwwerk aanvaardbaar is of niet. De toetsingshoogte is 45,00 meter, welke geldt vanaf de NAP-hoogte van het radarstation. Alhoewel in het plan de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde via een algemene ontheffingsregel maximaal 40,00 meter mag bedragen, is de radarzone toch opgenomen, omdat een gedeelte van de gemeente een NAP-hoogte heeft van meer dan 45,00 meter.



Afbeelding 9 Laag- en nachtvlieggebied

Laagvlieggebied (zie afbeelding 9)

Uit het Structuurschema Militaire terreinen blijkt dat er in de gemeente een laagvlieggebied van defensie aanwezig is. In dit gebied moet de gemeente zeer terughoudend zijn in het voorzien van bouwmogelijkheden voor masten, windmolens en andere hoge objecten. In het onderhavige plan zijn geen hoge bouwmogelijkheden opgenomen die hinderlijk kunnen zijn voor laagvliegende vliegtuigen. Het is daarom niet noodzakelijk dit gebied in de planregels op te nemen.

6.2.6 Horeca

Algemeen

Binnen het plangebied komen meerdere horecabedrijven voor. De bedrijven worden hieronder per perceel vermeld.

Groote Woldweg 79

Op het perceel bevindt zich een boerderijcafé. Het café is bestemd als 'Horeca' en deze bestemming is conform de bestemming in het geldende bestemmingsplan. In de huidige situatie vinden nog horeca-activiteiten plaats in de vorm van een café-boerderij. De locatie is ruimtelijk gezien interessant vanwege de ligging langs en nabij belangrijke fietsroutes.

Hanesteenseweg 50

Op het perceel bevindt zich een hostellerie annex restaurant genaamd 'De Vogelesangh'. Dit perceel is bestemd als 'Horeca' en is conform de bestemming in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oldebroek-Zuid'.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 1973-1980' dat gold voor het nu geldende bestemmingsplan was 2.000 m² aan bedrijfsbebouwing mogelijk. Uitgangspunt is om de oude bouwrechten in onderhavig plan weer op te nemen. Via de nadere eisen in de planregels is wel geregeld dat aandacht moet worden besteed aan natuurwetgeving.

Heidehoeksweg 7

Het recreatiepark 'De Heidehoek' wil haar activiteiten wijzigen en het gedeelte ten zuiden van de toegangsweg opnieuw inrichten. Inmiddels heeft de provincie ook een natuurbeschermingswetvergunning afgegeven en is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Wel moet bij het plaatsen van de recreatieverblijven en de stacaravans rekening worden gehouden met de veiligheidszone van het munitiedepot op het terrein van de Prinses Margriet Kazerne en met de hindercirkel van een naastgelegen bedrijf (buiten het onderhavige bestemmingsplan).

Hiervoor is op de verbeelding een functieaanduiding en een gebiedsaanduiding aangebracht. Tevens zijn voor het recreatiepark de twee bestaande bedrijfswoningen opgenomen.

De ruimtelijke onderbouwing voor de herinrichting van het recreatiepark is vermeld in een bijlage die is opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

IJsselvliedlaan 1

Op het landgoed IJsselvliedt is in het monumentale landhuis een hotel gevestigd. Het hotel beschikt over een tuinhuis: de Oranjerie, dat tevens een omheind terras heeft. Hotel IJsselvliedt biedt plaats aan 33 gasten. Alle kamers zijn aangepast aan mensen met een functiebeperking.

Looweg 47

Op het terrein van het recreatiepark landgoed 't Loo bevindt zich één groot overdekt voorzieningengebouw, waar zich diverse faciliteiten in bevinden. Het gaat in ieder geval om de volgende faciliteiten: een ontvangstruimte, een supermarkt, een zwembad, twee horecagedeelten (bar en restaurant), een bowlingbaan en een speelautomatenhal. Uitgangspunt is dat de twee horecagedeelten op het bungalowpark zijn bestemd als 'Recreatie - 1' en niet als 'Horeca'. De horecagedeelten maken ruimtelijk gezien deel uit van het bungalowpark. De horecaonderdelen zijn in het overdekte voorzieningengebouw verweven met de overige voorkomende faciliteiten, waardoor een loskoppeling planologisch gezien niet mogelijk is.

Stationsweg 110 Wezep

Op het perceel bevindt zich een café met zaalruimte en is bestemd als 'Horeca' conform de bestemming in het geldende bestemmingsplan. In de huidige situatie vinden nog beperkte horeca-activiteiten plaats. Het is wenselijk om de horecabestemming in onderhavig plan te behouden, zodat zich daar in de toekomst een nieuw horecabedrijf kan vestigen. De locatie is ruimtelijk gezien interessant, gezien de ontsluiting (naast het station) en geen gevoelige functies in de nabije omgeving.

Stationsweg 134 Wezep

Op het perceel bevindt zich een café annex cafetaria. Uitgangspunt is om het horecagebruik niet positief te bestemmen. Het gebruik is onder het overgangsrecht gebracht conform het geldende bestemmingsplan, waar het perceel ook niet positief is bestemd. Het huidige beleid dient te worden gehandhaafd, omdat de grond in eigendom is van de waterleidingmaatschappij Vitens. De huidige eigenaar huurt de grond van het waterleidingbedrijf, dat blijkt uit een overeenkomst tussen beide ondernemingen. Het gebied is door middel van een gebiedsaanduiding op de verbeelding aangewezen als waterwingebied.

6.2.7 Niet-agrarische bedrijvigheid

Algemeen

Het belangrijkste uitgangspunt voor de niet-agrarische bedrijvigheid is, dat het buitengebied op de eerste plaats vestigingsplaats is en moet blijven voor agrarische bedrijven. Desalniettemin blijkt er, met name in de linten, veel bedrijvigheid te zijn ontwikkeld die geen relatie heeft met de agrarische sector en het buitengebied, zoals een bouw- of een garagebedrijf, maar ook om detailhandel. Kleinschalige bedrijvigheid in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep bij een woonfunctie of een agrarisch bedrijf vallen hier niet onder. De meeste bedrijven komen vanouds voor waarbij het in totaal gaat om 67 bedrijven.

Een ander uitgangspunt is om de volgende bedrijven positief te bestemmen door middel van de bestemming 'Bedrijf - 1':

- alle bedrijven die als zodanig bestemd zijn in de geldende bestemmingsplannen en die tevens op dit moment nog aanwezig zijn;
- alle legale bedrijven die niet zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan en die tevens op dit moment nog aanwezig zijn; deze bedrijven zijn meegenomen in de retrospectieve toets;
- bedrijven die in verband met een verleende bouwvergunning en/of verleende milieuvergunning in het verleden rechten hebben verworven; deze bedrijven zijn eveneens meegenomen in de retrospectieve toets.

De volgende 'bedrijven' die niet als bedrijf worden aangemerkt:

- aan-huis-verbonden beroepen;
- alle illegaal aanwezige bedrijven;
- bedrijven waar al jaren geen bedrijfsactiviteiten meer worden uitgevoerd, waardoor een woonbestemming voor de hand ligt; deze bedrijven zijn meegenomen in de retrospectieve toets;
- percelen waar in de woning of in een bijgebouw een kantoor is gevestigd.

Een ander uitgangspunt is om alle bedrijven die positief bestemd zijn op te nemen in een lijst die onderdeel uitmaakt van de planregels. In deze lijst zijn de bedrijven opgenomen per adres, waar bij elk bedrijf de toegestane bedrijfsactiviteiten zijn vermeld. De vermelde bedrijfsactiviteiten zijn de activiteiten die toegestaan zijn volgens de geldende milieuvergunning.

Loonwerk-landbouwmachinisatiebedrijven en grondverzetbedrijven

In het plangebied komt een aantal loonwerk-landbouwmachinisatiebedrijven en grondverzetbedrijven voor. Alleen loonwerk betreft een functie die passend kan zijn in het buitengebied. De andere bedrijfsvoeringen zijn niet gerelateerd aan het buitengebied. De bedrijven die in het buitengebied voorkomen combineren loonwerk met de niet-agrarische bedrijfsvoeringen, zoals grondverzet en landbouwmachinisatie. Die bedrijfsvoeringen zijn niet gelieerd aan het buitengebied. Dit is ook één van de redenen waarom dergelijke bedrijven steeds groter willen worden. Voor grondverzet zijn bijvoorbeeld steeds grotere machines nodig, die meer ruimte in beslag nemen. Uitgangspunt is om de legale bedrijven te bestemmen als 'Bedrijf - 1'.

In het plangebied komt het landbouwmachinisatiebedrijf 'Van Werven Holding' voor. Het bedrijf heeft in het plangebied drie vestigingen met elk een andere bedrijfstak. Het bedrijf heeft een veelzijdig geoutilleerd machinepark. Dat heeft tot gevolg dat het wegnemen in het buitengebied van de gemeente Oldebroek en van de gemeente Elburg regelmatig te maken heeft met enige overlast. Omdat de gemeente met 'Van Werven Holding' in gesprek over een eventuele verplaatsing van één of meerdere bedrijven naar een bedrijventerrein, zijn de betreffende locaties buiten het onderhavige plangebied gehouden.

Nieuwe bedrijven binnen de bedrijfsbestemming.

In de praktijk komt het regelmatig voor dat een bedrijf zijn perceel en/of bedrijf wil verkopen. De potentiële koper oefent bijna altijd een andere bedrijfssoort uit. In onderhavig plan is daartoe een ontheffingsmogelijkheid opgenomen, waardoor het mogelijk wordt dat andere bedrijven zich eenvoudiger kunnen vestigen op bestaande bedrijvenlocaties die als zodanig bestemd zijn. Er dienen voorwaarden aan te worden gekoppeld. Zo dient bijvoorbeeld de milieucategorie niet hoger te worden, ter voorkoming van hindertoename voor omliggende gevoelige functies. Daarnaast dient beoordeeld te worden of de verkeersstroom van het nieuwe bedrijf toelaatbaar is voor de nieuwe bedrijfslocatie. Dit strookt ook met de (concept) streekplanuitwerking 'Functieverandering'. De geldende bestemmingsplannen laten binnen de bestemming 'Bedrijf' alleen de huidige bedrijfsactiviteiten toe. Met andere woorden, een bedrijf met andere bedrijfsactiviteiten is op grond van de planregels niet toegestaan, terwijl dat in de praktijk geen probleem hoeft te zijn. Een flexibele regeling op dit punt is gewenst.

Uitbreiding bedrijvigheid

Het uitgangspunt is om de niet-agrarische bedrijven een bescheiden uitbreidingsruimte te bieden van maximaal 10% ten opzichte van de bestaande legaal aanwezige bedrijfsgebouwenoppervlakte binnen de bestemmingsgrens. De 10% uitbreiding wordt gezien als een voortzetting van het beleid zoals is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. De 10% uitbreiding is eveneens gelegen in het feit dat het overgangsrecht eenzelfde mogelijkheid kent.

De overgangsregels is een wettelijk verplichte regel vanuit het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1). Consequentie van deze wettelijke verplichte overgangsregel is dat indien een legaal bedrijf onder het overgangsrecht gebracht zou worden, deze middels toepassing van de ontheffing een uitbreiding zou hebben van 10%. Daar waar het overgangsrecht al een 10% uitbreiding toelaat, zou het in strijd zijn met de eisen van een goede ruimtelijke ordening om een positief bestemd niet-agrarisch bedrijf niet minimaal dezelfde uitbreiding te bieden.

Overgangsrecht betekent dat het streven van de wetgever er op gericht is dat de strijdigheid binnen de planperiode beëindigd wordt. Bij een positieve bestemming is dat streven er niet en derhalve zijn de bestaande oppervlakten van de bedrijven opgenomen in bijlage 1 behorende bij de planregels verhoogd met 10%.

Tweede bedrijfswoning

Uitgangspunt is om geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan bij niet-agrarische bedrijven. Bestaande bedrijfswoningen worden geaccepteerd. Op een aantal bedrijfspercelen komt geen bedrijfswoning voor, waarbij het uitgangspunt is om dat zo te houden.

Extra bedrijfswoningen bij niet-agrarische bedrijven zijn gelet op de aard van de bedrijvigheid niet wenselijk. Daarnaast ontbreekt de noodzaak. De technologische en communicatieve mogelijkheden ontwikkelen zich zodanig, dat in voor deze bedrijvigheid een tweede bedrijfswoning niet noodzakelijk is. Ook liggen de kernen in de regel op zodanige afstand dat deze afstand overbrugbaar is.

Bedrijventerreinen

- Algemeen
Binnen het plangebied zijn twee bedrijventerreinen gelegen. Het betreft bedrijventerrein Stuivezand dat is gelegen aan de Bovenheigraaf 101. Het bedrijventerrein Zeuven Heuvels is gelegen aan de Zeuven Heuvels te Wezep langs de spoorlijn Utrecht - Zwolle. Andere bedrijventerreinen vallen niet binnen het onderhavige bestemmingsplan.
- Bedrijventerrein Stuivezand
Het geldend bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om dit bedrijfsterrein op te splitsen in kleine bedrijfsspercelen. Daarnaast biedt dat plan de mogelijkheid om op elk bedrijfssperceel één bedrijfswoning te bouwen. Het betrof verborgen plancapaciteit waar de eigenaar van het bedrijventerrein gebruik van heeft gemaakt. Uitgangspunt is om het bedrijventerrein als 'Bedrijventerrein' te bestemmen en maximaal 31 bedrijfsspercelen met bedrijfswoningen toe te staan.
- Bedrijventerrein 'Zeuven Heuvels'
Het bedrijventerrein is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied van de drinkwaterproductielocatie W.G. Boele en grenst aan het waterwingebied. Direct ten zuiden van het bedrijventerrein ligt het Natura 2000-gebied Veluwe. Het bedrijventerrein is verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Het ligt in de bedoeling om dit terrein te gaan saneren. De toekomstige functie(s) moeten nog bepaald worden. Het uitgangspunt is dan ook om het bedrijventerrein 'Zeuven Heuvels' niet positief te bestemmen, maar te bestemmen als 'Natuur - 1'.

In de 'Structuurvisie 2030' van de gemeente Oldebroek is opgenomen dat het terrein gesaneerd dient te worden. De bedrijven dienen verplaatst te worden naar andere (nieuwe) bedrijventerreinen, indien daar grond vrijkomt. Bovendien is in het geldende bestemmingsplan het bedrijventerrein ook niet positief bestemd.

6.2.8 Maatschappelijke functies

In het plangebied komen verschillende maatschappelijke functies voor. Het gaat om de functies: begraafplaatsen, kerken, schoolgebouwen, verenigingsgebouwen en een kazerne.

Uitgangspunt voor de maatschappelijke functies is dat in de bestemming via een functieaanduiding primair is afgestemd op de aanwezige situatie en tevens beperkte ontwikkelingsmogelijkheden (maximaal 10%) worden geboden die ook opgenomen zijn in de geldende bestemmingsplannen.

Een ander uitgangspunt is om de vermelde functies onder te verdelen in een drietal maatschappelijke bestemmingen. Dat is ruimtelijk gewenst, omdat een begraafplaats bijvoorbeeld een andere ruimtelijke uitstraling en een andere bebouwingsbehoefte heeft dan bijvoorbeeld een schoolterrein. Gelet daarop wordt er voor de begraafplaatsen een aparte maatschappelijke bestemming opgenomen. Dat geldt ook voor het kazerneterrein van de Prinses Margriet Kazerne te Wezep. De overige maatschappelijke functies zijn in een derde maatschappelijke bestemming tezamen opgenomen.

Binnen de laatste maatschappelijke bestemming wordt ondersteunende horeca toegestaan. Het betreft de bestemming met daarin de schoolgebouwen en de kerken. Voor een nadere uitleg over het begrip ondersteunende horeca wordt verwezen naar de paragraaf 'Ondersteunende horeca' dat eveneens is opgenomen in dit hoofdstuk.

6.2.9 Sportfuncties

In het plangebied komt een aantal sportfuncties voor. Het gaat om drie voetbalverenigingen en een manege. Uitgangspunt is om deze als zodanig te bestemmen waarbij primair wordt afgestemd op de aanwezige situatie en waarbij beperkte ontwikkelingsmogelijkheden (maximaal 10%) worden geboden. De 10% uitbreiding is ook opgenomen in de geldende bestemmingsplannen.

Een ander uitgangspunt is om twee sportbestemmingen op te nemen in het onderhavige plan. Dat is ruimtelijk gewenst, omdat een sportcomplex van een voetbalvereniging bijvoorbeeld een andere ruimtelijke uitstraling en een andere bebouwingsbehoefte heeft dan een manege.

Binnen de sportbestemmingen wordt ondersteunende horeca of een horecavoorziening toegestaan.

6.2.10 Gemengde functie

In het plangebied komt één perceel voor die bestemd wordt als 'Gemengd'. Het betreft een tuincentrum (detailhandel) annex hoveniersbedrijf. Op het perceel worden ook creatieve workshops gehouden, waarvoor op het perceel voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Aan het bedrijf worden beperkte ontwikkelingsmogelijkheden (maximaal 10%) geboden die ook is opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

Ook binnen deze bestemming wordt ondersteunende horeca toegestaan.

6.2.11 Culturele functie (museum)

In het plangebied komt één perceel voor dat bestemd wordt als 'Cultuur en ontspanning'. Het betreft het (monumentale) boerderijmuseum.

Aan het bedrijf worden beperkte ontwikkelingsmogelijkheden (maximaal 10%) geboden, die ook opgenomen is in het geldende bestemmingsplan.

Tevens wordt binnen de bestemming ondersteunende horeca en ondergeschikte detailhandel (waaronder verkoop kaarten, etc) toegelaten.

6.2.12 Recreatie

Per 1 januari 2008 is de Wet op de openluchtrecreatie (WOR) ingetrokken. Dat heeft consequenties voor het recreatief ruimtelijk beleid van de gemeente.

Met de afschaffing van de WOR bestaat er geen landelijke kampeerregelgeving meer. Gemeenten dienen nu zelf het beleid ten aanzien van de openluchtrecreatie te bepalen en deze te vertalen in de bestemmingsplannen (of in de APV).

In het bij de toelichting behorende bijlagenboek is de 'Nota Recreatie & Toerisme' opgenomen waarin de ruimtelijke aspecten betreffende recreatie en toerisme voor het buitengebied worden behandeld.

Er zijn binnen de gemeente verschillende recreatieterreinen waar bungalows en zomerhuisjes worden verhuurd en waar kan worden gekampeerd. Voor een eventuele uitbreiding dient om redenen van een goede ruimtelijke ordening een afzonderlijke ruimtelijke ordeningsprocedure te worden gevolgd.

In het agrarische middengebied en ook rondom de kern van Oosterwolde zijn in het bestemmingsplan mogelijkheden opgenomen voor de realisering van kleinschalige kampeerterreinen zowel bij agrarische bedrijven als bij diverse woonpercelen. Hiervoor is in de planregels een ontheffing opgenomen, waaraan eventuele verzoeken van particuliere initiatieven worden getoetst.

De in de nota genoemde uitgangspunten met de daarbij behorende onderbouwingen zijn opgenomen in het onderhavige plan.

6.2.13 Wonen

Algemeen

Het wonen in het buitengebied vraagt om een genuanceerde benadering, omdat het in verschillende vormen voorkomt.

Het gemeentelijk beleid voor het buitengebied is in het algemeen gericht om enerzijds de bestaande woningvoorraad te handhaven en om anderzijds te voorkomen dat een verdere toename van burgerbebouwing in het buitengebied plaatsvindt. Nieuwe (planmatige) woningbouw vindt alleen plaats in de kernen en aansluitend aan de kernen in de zoekgebieden verstedelijking.

Uitgangspunt is om een bestaande legale woonfunctie te bestemmen als wonen. Op het perceel mag geen bedrijvigheid in welke vorm dan ook voorkomen met uitzondering van een aan-huis-verbonden beroep. Derhalve dient deze bestemming betrekking te hebben op bestaande, legaal aanwezige woningen, inclusief erkende noodwoningen.

Woonbestemmingen

Uitgangspunt is dat er onderscheid is gemaakt in een aantal verschillende woonbestemmingen, waarbij iedere bestemming een passend juridisch kader heeft gekregen.

Bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen is onderscheid gemaakt in woningen met een lage gootlijn en in woningen met een hoge gootlijn. Stedenbouwkundig gezien is dit wenselijk, omdat lage woningen met een lage gootlijn laag dienen te blijven en woningen met een hoge gootlijn hoog mogen blijven. Het komt in de praktijk regelmatig voor dat lage karakteristieke boerderijen worden vervangen door (veel) hogere nieuwe woningen. Dat is landschappelijk in veel gevallen ongewenst, waardoor het onderscheid tot stand is gekomen.

Een bijzonder beleidsonderwerp aangaande het wonen is de woningsplitsing, waarvoor de gemeenteraad de 'Nota woningsplitsing' heeft vastgesteld. De nota wil vooral een kader bieden voor de aanwezigheid van twee wooneenheden in een woning die zelf als één ruimtelijke eenheid functioneert. Deze wooneenheden dienen één geheel te blijven en mogen geen twee vrijstaande woningen worden. Alle panden die in de nota zijn aange-merkt als te splitsen woningen zijn onder een aparte woonbestemming opgenomen, met uitzondering van de agrarische bedrijfswoningen.

Binnen het plangebied komt één woonwagenlocatie voor. Het gaat om een locatie aan de Feithenhofsweg die als zodanig in gebruik is en een specifieke woonbestemming heeft gekregen.

Noodwoningen

Eind jaren zeventig van de vorige eeuw heeft de gemeente de 'Nota Sanering Niet Permanente Noodwoongelegenheden' opgesteld. De nota bevatte een inventarisatie van objecten die eind zeventiger jaren werden bewoond, waardoor deze objecten op basis van het overgangsrecht van het toen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1973-1980' dezelfde status verkregen als de reguliere woningen.

Dat was uitdrukkelijk de bedoeling van de nota. Het ging toen om circa 250 objecten. Een groot deel van de noodwoningen is in de geldende bestemmingsplannen positief bestemd als 'Woondoeleinden'. Het ging alleen om noodwoningen die in de periode 2000-2004 nog steeds bewoond werden. De betreffende bouwwerken waren inmiddels geschikt gemaakt voor bewoning.

De meeste (voormalige) noodwoningen zijn in de geldende bestemmingsplannen al voorzien van een woonbestemming. Een paar toen al bestaande noodwoningen zijn in de geldende bestemmingsplannen nog niet met een woonbestemming opgenomen. In het onderhavige plan zijn deze alsnog voorzien van een reguliere woonbestemming. Het gaat om noodwoningen die op dit moment nog steeds bewoond worden.

De noodwoningen hebben ruimtelijk gezien dezelfde status als de (voormalige nood)woningen die wel positief bestemd zijn. Op die manier wordt zorggedragen voor rechtsgelijkheid en uniformiteit.

Grootte woonpercelen

Uitgangspunt is om de vorm en de grootte van de woonbestemmingen op de verbeelding te baseren op het aanwezige erf en de bestaande tuin. Dat vindt plaats door middel van maatwerk. Er is gebruik gemaakt van de bouwperceelgrootte in de vorige bestemmingsplannen, actuele luchtfoto's (2008), eigendomsverhoudingen en de regels die gelden bij het vergunningsvrij bouwen op het erf of in de tuin. Daarbij zijn illegale situaties niet opgenomen.

Inhoud woningen

Aan de positief bestemde woningen is een maximale inhoudsmaat van 600 m³ toegekend. Dit geldt niet voor de woningen die gesplitst zijn of nog gesplitst kunnen worden en de landhuizen op de landgoederen. Voor woningen die gesplitst zijn of nog gesplitst kunnen worden geldt als uitgangspunt dat de inhoudsmaat maximaal 400 m³ per woning mag bedragen.

De 600 m³ is conform de maatvoering in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oldebroek-Zuid'. Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oosterwolde' laat via vrijstelling maximaal 550 m³ toe. Ter voorkoming van rechtsongelijkheid en voor uniformiteit is gekozen voor een maatvoering van 600 m³. Voor woningen die qua inhoudsmaat groter zijn, wordt in beginsel een conserverend beleid gevoerd. Bovendien is er voor vrijstaande woningen een ontheffing opgenomen, om onder voorwaarden de inhoudsmaat te vergroten tot niet meer dan 700 m³.

Bijgebouwen bij woningen

Het geldende bestemmingsplan laat via een binnenplanse vrijstelling maximaal 75 m² aan bijgebouwen toe. Via een buitenplanse vrijstelling kon dit vergroot worden tot maximaal 100 m². In de praktijk is ondervonden dat 50 m², respectievelijk 75 m², te beperkt is.

Uitgangspunt is dat bij een woning maximaal 100 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is toegestaan. Indien bij een woning meer aanwezig is, dan is de oppervlakte aan bijgebouwen die legaal aanwezig is het maximum, met dien verstande dat dit niet meer mag bedragen dan 200 m².

Is er meer dan 200 m² aanwezig dan geldt er een saneringsregeling, die is opgenomen in een ontheffingsregeling voor eventuele nieuwbouw en vervanging van bestaande bijgebouwen.

Deze regeling is onderverdeeld in een (legale) gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen van minder dan 500 m² en van meer dan 500 m². De regeling gaat uit van het behouden van minimaal 200 m². Bij minder dan 500 m² mag bovendien 50% van de te vervangen bijgebouwen worden teruggebouwd, met een maximum van 150 m². Dit betekent dus dat na sanering maximaal 350 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig mag zijn.

Bij meer dan 500 m² mogen bij vervanging de oppervlaktes van de voorgaande regelingen, 200 m² en 150 m² worden behouden en bovendien 20% van de aanwezige (legale) oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen boven 500 m².

Een ander uitgangspunt is dat voor het hobbymatig houden van vee bij een woonfunctie maximaal 100 m² meer aan bijgebouwen mogelijk mag zijn, dan bij een woonfunctie die geen hobbymatig vee houdt. Vanuit de praktijk is er behoefte gebleken aan een dergelijke hobbyboerenregeling.

In de praktijk komt het regelmatig voor dat bij een woonfunctie hobbymatig dieren (hoofdzakelijk paarden, schapen en vleeskoeien) worden gehouden. De dieren worden bijvoorbeeld gehouden op een perceel grond aansluitend aan het bouwperceel. Meer bebouwingsoppervlakte dient te worden gebruikt om er dieren in onder te brengen en/of in te huisvesten en om er voor het land benodigde (landbouw)machines en werktuigen in te stallen.

De verruiming van de bouwmogelijkheden wordt opgenomen als een ontheffingsmogelijkheid. Alleen op die manier kunnen er voorwaarden aan worden gekoppeld. Dit ook ter voorkoming dat misbruik van de regeling wordt gemaakt. Zo dient de noodzaak van de verruiming te worden aangetoond.

De gewenste oppervlakte kan per individueel geval verschillen omdat dit afhankelijk is van de diersoort en van de omvang van de hobby. Daarnaast dient de aanvrager minimaal 5.000 m² landbouwgrond in eigendom te hebben. Het huren of het pachten van grond valt daar ook onder.

Het toestaan van meer bebouwingsoppervlakte voor het hobbymatig houden van vee heeft voor het landschap de volgende voordelen:

- Indirect wordt het grazen van vee in het buitengebied gestimuleerd. Dit bijvoorbeeld ter voorkoming dat er in het buitengebied (te veel) grasland wordt omgezet in bouwland (maïs) en ter voorkoming dat burgers de grond voor andere (strijdige) doeleinden gaan gebruiken dan grasland. Zodoende blijft de bestaande openheid van het landschap ook intact.
- Het bevordert het visuele aspect 'het grazen van vee' in het landelijk gebied.
- Het gaat verrommeling op de bouwpercelen en/of het erf tegen. Het komt regelmatig voor dat het stallen van (landbouw)werktuigen plaatsvindt in de open lucht. Daarnaast worden er voor dergelijke stalling illegale bouwwerken gebouwd. Dit kan uitmonden in verrommeling op het bouwperceel of op het erf.

Aan-huis-verbonden beroep

Een aan-huis-verbonden beroep is de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, kunstzinnig, maatschappelijk, medisch, ontwerptechnisch, paramedisch of zakelijk dan wel daarmee gelijk te stellen gebied, alsmede dienstverlenende bedrijven, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Een seksinrichting en/of escortbedrijf valt hier niet onder.

Uitgangspunt is dat voor het aan-huis-verbonden beroep maximaal 100 m² van de vloeroppervlakte van de woning en van de aangebouwde of de vrijstaande bijgebouwen mag worden benut. Verder geldt als eis dat niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van de woning voor deze activiteit gebruikt mag worden.

Een aan-huis-verbonden beroep mag in ieder geval in de woning en eventueel ook in bijgebouwen worden uitgeoefend. Een aan-huis-verbonden beroep heeft vrijwel geen ruimtelijke impact op de omgeving. Het vindt bijvoorbeeld inpandig plaats. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

Het komt in de praktijk een enkele keer voor dat bijgebouwen op een perceel in gebruik zijn als aan-huis-verbonden beroep, maar waar de eigenaar van het perceel niet bij betrokken is. In dit geval wordt het aan-huis-verbonden beroep losgekoppeld van de woonfunctie. Dat kan ruimtelijk gezien ook zichtbaar zijn. Zo kunnen er tussen de bijgebouw(en) waar het aan-huis-verbonden beroep in gevestigd is en de woning, beplanting of bouwwerken in de vorm van een afscheiding worden aangebracht. Op grond van de vorige bestemmingsplannen is het toegestaan dat derden een aan-huis-verbonden beroep elders mogen uitoefenen.

Een dergelijke constructie is in onderhavig plan niet gewenst. Uitgangspunt is dat het aan-huis-verbonden beroep alleen mag worden uitgeoefend door de eigenaar van het perceel.

Nevenactiviteiten in bijgebouwen

Binnen de woonbestemming is, naast een aan-huis-verbonden beroep, ook een aantal andere (ondergeschikte) functies toegestaan. Te denken valt aan: opslag van goederen t.b.v. hulpacties, tijdelijke inboedel in relatie tot verhuizing, (beperkte) caravanstalling, en een zorgfunctie. De toelaatbaarheid van de genoemde functies wordt gekoppeld aan een ontheffingsmogelijkheid. De functies zijn bijvoorbeeld alleen toegestaan in bestaande (voormalige agrarische) gebouwen.

Buitenopslag en detailhandel is niet toegestaan. Buitenopslag draagt bij aan verrommeling van het buitengebied. Detailhandel zorgt onder andere voor een ongewenste verkeersaantrekkende werking. De mogelijkheid van een zorgfunctie wordt onder de meest stringente voorwaarden opgenomen.

In de planregels is een maximale oppervlakte voor de genoemde functies opgenomen, ter voorkoming dat de ondergeschiktheid van de nieuwe functie verdwijnt.

De regeling zorgt voor een economische stimulans in het buitengebied en er is vanuit de praktijk behoefte aan.

6.2.14 Verkeer

Algemeen

Uitgangspunt is dat de bestaande infrastructuur positief is bestemd. Het betreffen de (auto)wegen, verharde fiets- en wandelpaden en de spoorlijn. In het buitengebied zijn voor de komende periode geen (belangrijke) wijzigingen in de infrastructuur te verwachten.

De verharde fiets- en wandelpaden die voorzien zijn van een positieve bestemming betreffen paden die onderdeel uitmaken van recreatieve routes. Uit het 'Streekplan Gelderland 2005' blijkt dat een aantal Lange Afstandfietsroutes die in het plangebied is gelegen een hoge recreatieve belevingswaarde hebben, mede in relatie met de omringende natuur en landschap en aanwezige cultuurhistorische elementen. De routes hebben een uniforme landelijke bewegwijzering en een bewezen gunstig effect op de economische omzet van bedrijven langs en nabij deze routes. De fietsroutes zijn aangelegd met financiële steun van zowel het rijk als de provincie. Ze vormen een onderdeel van het landelijke routenetwerk. Conform het streekplan worden de routes op adequate wijze in onderhavig bestemmingsplan opgenomen. Door de routes te bestemmen worden ze beschermd.

Nieuwe rondweg A28 - N309 (Flevoweg)

De verwachting is dat er in de toekomst (periode 2010-2025) een nieuwe rondweg net buiten het plangebied van onderhavig plan wordt aangelegd. De nieuwe rondweg is bedoeld om de bestaande verkeersproblematiek tussen Rijksweg A28 (via 't Harde en Elburg) en de N309 (de Flevoweg) op te lossen. De provincie heeft de aldaar voorkomende verkeersproblematiek geplaatst op een zogenaamde knelpuntenlijst. Voor een locatiestudie over mogelijke tracés en de aanleg van de weg zijn nog geen gelden beschikbaar.

De gemeente Oldebroek heeft als uitgangspunt dat de rondweg niet afgewikkeld wordt via Oldebroek. Oldebroek streeft er naar dat na de aanleg van de rondweg de Zuiderzeestraatweg tussen Oldebroek en Wezep in de toekomst wordt afgewaardeerd, zodat het verkeer uit Elburg en uit de polder, bij 't Harde Rijksweg A28 op gaat en niet via Wezep.

Hanzelijn

In het plangebied ligt een klein deel van de beschermingszone van de Hanzelijn nabij Noordeinde en omgeving Middeldijk. Binnen de zone zijn alleen agrarische gronden gelegen en het betreft geen gevoelige functies. Om die redenen is het niet nodig om de beschermingszone juridisch-planologisch op te nemen.

6.2.15 Nutsvoorzieningen

In het plangebied liggen een aantal hogedruk aardgastransportleidingen van de Nederlandse Gasunie. Naast het plaatsgebonden risico gaat het groepsrisico bij nieuwe ontwikkelingen ook een grote rol spelen, omdat het bevoegd gezag een verantwoordingsplicht zal gaan krijgen met betrekking tot het groepsrisico.

Indien nieuwbouw gerealiseerd gaat worden in de directe nabijheid van de hogedruk aardgastransportleidingen dan dient aandacht geschonken te worden aan het PR en GR. Daarvoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5. Voor de huidige situatie vormen de aardgasleidingen geen belemmering.

De aardgastransportleidingen en de eveneens bestaande hoogspanningsleiding zijn door middel van een dubbelbestemming zowel op de verbeelding aangegeven als in de planregels opgenomen met een aanlegvergunning. De regeling voorziet in de aanwezigheid van deze functies en in de bescherming ervan. Gastransportleidingen van lagere orde, die in de regel in of langs wegen liggen, worden in de groenbestemming of in de verkeersbestemming meegenomen.

In dit plan is ook de nieuwe aardgastransportleiding Hattem-Flevocentrale opgenomen. Hiervoor wordt verwezen naar de retrospectieve toets.

Daarnaast bevindt zich in het plangebied een waterwingebied en is positief bestemd door middel van een gebiedsaanduiding binnen de bestemming 'Natuur - 1'.

Het gebied waar de gebouwen staan wordt bestemd als 'Bedrijf - 2'. Binnen die bestemming zijn de bestaande bouwwerken opgenomen die noodzakelijk zijn voor onder andere de wateronttrekking. Te denken valt aan gebouwen, zoals een kantoorruimte, pompgebouwen en waterreservoirs/kelders. De gebouwen zijn nodig voor zowel de onttrekking en productie als zuivering, distributie en opslag. Het betreft zowel gebouwen die al aanwezig zijn als nieuwe gebouwen. Hiervoor is een quickscan natuuronderzoek uitgevoerd, dat in een bijlage is opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

6.2.16 Windenergie

De provincie geeft in het streekplan in de polder Hattem ten noorden van Rijksweg A28, langs de N50, een zoekgebied aan voor windenergie. De gemeente heeft nadien besloten om windturbines te plaatsen binnen het zoekgebied. De windturbines zijn in een afzonderlijk bestemmingsplan geregeld.

6.3 Overige uitgangspunten

6.3.1 Functieverandering

Vanuit de Regio Noord-Veluwe is de streekplanuitwerking 'Functieverandering' opgesteld. De uitwerking omvat de onderdelen:

- functieverandering;
 - functieverandering van vrijkomende (bedrijfs)gebouwen;
 - functieverandering naar wonen;
 - functieverandering naar werken;
- nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven binnen bestaande gebouwen;
- geringe uitbreiding niet-agrarische bedrijvigheid;
- hobbyboerenregeling.

In de uitwerking zijn beleidsuitgangspunten geformuleerd over de vermelde onderdelen. De laatste drie uitwerkingsonderdelen zijn al elders in dit hoofdstuk aan bod gekomen. Hieronder wordt derhalve alleen ingegaan op het eerste onderdeel.

Het uitgangspunt is om de genoemde functieveranderingsmogelijkheden uit de streekplanuitwerking niet op te nemen in onderhavig bestemmingsplan. Een verzoek om functieverandering dient te worden geregeld door middel van een partiële bestemmingsplanherziening indien het verzoek voldoet aan de kaders uit de streekplanuitwerking. Per verzoek om functieverandering dient namelijk maatwerk te worden geleverd. Functieverandering toelaten door middel van een wijzigingsbevoegdheid is om die reden al ongewenst. Daarnaast zijn er ten tijde van het ontwerp van onderhavig plan nog onduidelijkheden over een aantal uitvoeringsaspecten. Te denken valt bijvoorbeeld aan verevening. Verevening kan in principe niet worden opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid.

In onderhavig plan wordt wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een functieveranderingsmogelijkheid die niet geregeld is in de streekplanuitwerking 'Functieverandering'. In de planregels wordt binnen de bestemming 'Bedrijf - 1' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een functieverandering naar de bestemming 'Wonen'. Alleen kleine bedrijven kunnen van die wijzigingsbevoegdheid gebruik maken. Bedrijven met een bedrijfsgebouwenoppervlakte kleiner dan 500 m² vallen namelijk niet onder de streekplanuitwerking 'Functieverandering'. Het aantal woningen aan dient na de wijziging niet toe te nemen.

6.3.2 Ondersteunende horeca

De gemeente Oldebroek kende geen vastgesteld beleidskader waarmee ondersteunende horeca werd gereguleerd. Dit gemis leidde tot onduidelijkheid over de (on)mogelijkheden en tot handhavingsactiviteiten. Er is sprake van ondersteunende horeca wanneer in een inrichting, die geen (planologische) hoofdbestemming horeca heeft, (kleine) eetwaren en/of dranken kan worden geconsumeerd en waarvoor moet worden betaald.

Daarom is een beleidskader opgesteld om ondersteunende horeca bij de bestemmingen 'Agrarisch-12', 'Detailhandel', 'Maatschappelijk', 'Recreatie' en 'Sport' planologisch mogelijk te maken.

Om te komen tot een goede afbakening van de ondersteunende horeca zijn de volgende criteria opgesteld:

- a de horeca-activiteit mag uitsluitend in samenhang met en ondersteunend aan de hoofdactiviteit plaatsvinden;
- b de openingstijden van de horeca-activiteiten zijn gelijk aan de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- c er is geen aparte ingang van het horecagedeelte;
- d er is in het pand een vrij toegankelijke sanitaire ruimte aanwezig;
- e voor de horeca-activiteit mag geen reclame worden gemaakt;
- f de ondersteunende horeca-activiteit dient tijdens de openingsuren van de hoofdactiviteit openbaar toegankelijk te zijn, waarbij verhuur aan derden tijdens en buiten de openingsuren niet is toegestaan.

Er zijn voortdurend nieuwe trends en ontwikkelingen, waarbij onder andere ondersteunende horeca wordt gezien als een aanvulling op de gevestigde horeca en positief kan bijdragen aan de inkomsten van sociaal-culturele instellingen en winkels.

Het is echter geen positieve ontwikkeling als hierin een wildgroei ontstaat of wanneer deze ondersteunende activiteiten in feite belangrijker worden dan de hoofdactiviteiten en/of er oneigenlijke concurrentie ontstaat voor de al gevestigde horeca.

In het bij de toelichting behorende bijlagenboek is de 'Beleidsnotitie ondersteunende horeca' met de daarbij behorende onderbouwing opgenomen. De in de notitie genoemde uitgangspunten zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.

6.3.3 Paardenbakken

Door de afnemende agrarische functie in het buitengebied komen steeds meer boerderijen en weidegrond beschikbaar voor particulieren. Hierdoor is een tendens ontstaan dat steeds meer burgers hobbymatig paarden zijn gaan houden. Het hobbymatig houden van paarden heeft tot gevolg dat bij woningen meer zogenaamde paardenbakken worden aangelegd. Deze kunnen (ook door de veelal minder geslaagde inpassing in de omgeving) afbreuk doen aan de landschappelijke waarden van het buitengebied, doordat ze vaak prominent in het zicht liggen en op deze wijze een onderdeel van het 'zichtbare' landschap vormen. Wildgroei aan paardenbakken zorgt voor verrommeling van het buitengebied. Daarnaast kan het gebruik van een paardenbak geluids-, geur-, licht- en stofoverlast voor de omgeving met zich meebrengen.

Om wildgroei aan paardenbakken en verrommeling van het buitengebied te voorkomen, en om sturing te geven aan de totstandkoming van paardenbakken is de gemeentelijke beleidsnota 'Paardenbakken in de gemeente Oldebroek' opgesteld.

Het doel van de nota is het opstellen van een toetsingskader, waardoor op een uniforme wijze getoetst kan worden en planregels voor een bestemmingsplan geformuleerd kunnen worden; bij het uitvoeren van toezicht en handhaving geeft het toetsingskader de randvoorwaarden waaraan een paardenbak dient te voldoen.

In het bij de toelichting behorende bijlagenboek is de beleidsnota opgenomen met de daarbij behorende onderbouwingen, die de ruimtelijke aspecten betreffende de toelaatbaarheid van paardenbakken in het buitengebied omvat. De in de beleidsnota genoemde uitgangspunten zijn opgenomen in dit plan.

6.3.4 Seksinrichtingen

Het beleidskader over seksinrichtingen, het toelaatbare aantal, eventuele locaties en de voorwaarden zijn opgenomen in een bijlage, die is opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

6.4 *Uitgangspunten perceelgebonden nieuwe ontwikkelingen*

6.4.1 Brandsweg 22

Op het perceel Brandsweg 22 komt een agrarisch bedrijf (productiegerichte paardenhouderij) voor. De gemeente heeft door een bureau een onderzoek laten uitvoeren naar de mogelijkheden tot realisatie van een hippisch centrum aan de Brandsweg 22. In het naar aanleiding van dit onderzoek uitgebrachte projectplan wordt geconcludeerd dat de locatie Brandsweg 22 in principe een geschikte locatie is voor realisatie van een hippisch centrum en de voorkeur heeft boven een aantal andere onderzochte alternatieven.

In onderhavig bestemmingsplan wordt de toelaatbaarheid van een hippisch centrum op het perceel Brandsweg 22 niet bij recht opgenomen. In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat binnen een op de verbeelding aangegeven wijzigingsgebied onder voorwaarden een hippisch centrum mogelijk maakt.

Tevens kunnen er via een voorlopige bestemming manege-activiteiten worden uitgeoefend voor een periode van vijf jaar, gerekend vanaf de inwerkingtreding van het onderhavige bestemmingsplan.

6.4.2 Eekterweg 34 (woonfunctie met theeschenkerij)

Ter bevordering van het plattelandstoerisme wordt een atelier gecombineerd met een theeschenkerij annex theetuin. Het perceel is voorzien van een functieaanduiding, zodat een theeschenkerij wordt toegestaan bij de woonfunctie. Het aanwezige atelier wordt gezien als een aan-huis-verbonden beroep.

Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de bijlage in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

6.4.3 Vogelzangveldweg 21

De eigenaar van het perceel heeft aan de gemeente verzocht om een bestaand bedrijfsgebouw voor een stratenmakersbedrijf te mogen ombouwen ten behoeve van het gebruik voor een naastliggende voetbalvereniging. Gelijktijdig heeft de eigenaar aan de gemeente verzocht om een nieuw bedrijfsgebouw te mogen bouwen voor het stratenmakersbedrijf. De gemeente heeft besloten om het initiatief mee te nemen in onderhavig plan, waarbij voor de onderbouwing wordt verwezen naar de bijlage in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

6.4.4 Groote Woldweg 116 (woonfunctie met pottenbakkerij)

De eigenaar van het perceel heeft aan de gemeente verzocht om een pottenbakkerij (ambacht) op te richten waarbij het een wijziging van gebruik betreft. Het geldende bestemmingsplan laat op het perceel een logiesverstrekkend bedrijf toe, waardoor er op het perceel al niet-agrarische activiteiten aanwezig mogen zijn. De nieuwe functie vindt plaats in een bestaand gebouw.

Gezien de aanwezigheid van de voorheen geldende functie (logiesverstrekking), de aard en de beperkte omvang, heeft de nieuwe functie geen negatieve invloed op de omgeving. Het parkeren vindt op eigen erf plaats en de hoofdfunctie van het perceel blijft wonen.

De gemeente heeft besloten om het initiatief mee te nemen in onderhavig plan. Het perceel is voorzien van een functieaanduiding, zodat een pottenbakkerij is toegestaan bij de woonfunctie.

6.4.5 Vierhuizenweg 5 (fruittuin Verbeek)

Op het bouwperceel en op de omliggende agrarische gronden heeft de eigenaar een grondgebonden agrarisch bedrijf in de zin van fruitteelt. Daaraan ondergeschikt is er een boerderijwinkel aanwezig waarin (streek)eigen producten worden verkocht. In mei 2008 heeft de eigenaar van het perceel een bouwaanvraag ingediend voor het oprichten van een loods. De loods voorziet in een ruimte voor educatie, een landwinkel/groothandel, een wijn/biermakerij en overige ruimtes, welke voor nevenactiviteiten van deze ruimtes bestemd zijn.

Het bouwplan is echter strijdig met het geldende bestemmingsplan, omdat binnen de bestemming 'Boomkwekerij' geen detailhandel is toegestaan. Het betreft een agrarisch aanverwant bedrijf, namelijk fruitteelt. Het provinciaal beleid omtrent nevenfuncties op bestaande agrarische bedrijven is:

- maximaal 25% van het bebouwd oppervlak met een maximum van 350 m²;
- voor wat betreft inkomen en oppervlakte moet de nevenfunctie ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie;
- geen aanzienlijke verkeersaantrekkende werking hebben;
- geen buitenopslag;
- geen detailhandel, anders dan de verkoop van (streek)eigen geproduceerde agrarische producten.

Het bouwplan behorende bij de bouwvergunningsaanvraag voldoet aan de vermelde voorwaarden, waardoor de aanvraag vooruitlopend op onderhavig bestemmingsplan vergund is. In onderhavig plan is het bouwplan ingepast. Het agrarisch aanverwant bedrijf is zodanig planologisch bestemd dat de gebouwen naast fruitteelt, tevens mogen worden gebruikt voor niet-agrarische doeleinden, zoals educatie, detailhandel, recreatie en het vervaardigen van aan de landbouw gerelateerde producten. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een planschade-overeenkomst afgesloten waardoor eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer is.

6.4.6 Vierschotenweg 5 (woonfunctie met fantasietuin)

Op het perceel Vierschotenweg 5 bevindt zich een woonfunctie. Sinds 1985 heeft de eigenaar een fantasietuin op het perceel. De fantasietuin kan naast het gebruik als eigen tuin ook bezichtigd worden door recreanten. In de tuin is onder andere aanwezig: een zelfgemaakte ruïne, voliëres en een japanse tuin met de daarbij behorende bouwwerken. De kelder onder de woning/schuur is ingericht als grot. De fantasietuin heeft een oppervlakte van circa 750 m².

Vanuit recreatief oogpunt is een positieve bestemming van de fantasietuin gewenst. De fantasietuin is een toeristische trekpleister, mede door de ligging langs een belangrijk fietsroutenetwerk.

Uit het Plan-MER is vanuit de effectenbeoordeling op natuur, naar voren gekomen dat de legalisering van een kijktuin op deze locatie geen negatieve gevolgen heeft voor de natuurwaarden en de flora- en faunasoorten van het nabijgelegen Natura 2000-gebied Veluwe. De kijktuin heeft geen negatieve ruimtelijke uitstraling. Indien er geen kijktuin is, betrof het een normale tuin bij een woning. De kijktuin is aanwezig op het bouwperceel van de woonfunctie.

Het perceel ligt ingeklemd tussen percelen van het recreatiepark landgoed 't Loo. Een verdere uitbreiding is niet aan de orde. Daarom is het perceel voorzien van een functieaanduiding, zodat een fantasietuin wordt toegestaan bij de woonfunctie. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een planschade-overeenkomst afgesloten waardoor eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer is.

6.4.7 Zuiderzeestraatweg 226 (Vrije Evangelische Gemeente)

Het betreft het positief bestemmen van het aanwezige parkeerterrein ten noorden van het kerkgebouw, dat nu nog valt onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan. Omdat het aantal gemeenteleden toeneemt is het parkeerterrein gewenst voor het parkeren van auto's van de kerkgangers. Tevens heeft de kerk de wens om op termijn het kerkgebouw uit te breiden en alle nevenactiviteiten op de huidige locatie onder te brengen.

Deze kerkelijke gemeente heeft meer een regionale dan een plaatselijke functie, waardoor verwacht mag worden dat het autogebruik door kerkbezoekers hoger is dan gemiddeld. Tijdens de zondagsdiensten wordt de bestaande parkeervoorziening volledig benut en daarnaast ontstaat er een ongewenste parkeerdruk op de omgeving en langs de drukke Zuiderzeestraatweg N308. In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan wordt onder meer aangegeven dat het gewenst is om in nieuwe situaties de landelijke richtlijnen toe te passen, waarbij in de gemeente Oldebroek wordt uitgegaan van het maximum aantal bij een kerkgebouw van 0,2 parkeerplaats per zitplaats. In de bestaande situatie wordt niet aan deze norm voldaan.

Door een gedeelte van het terrein dat in eigendom van de kerk is mee te nemen binnen de bestemming 'Maatschappelijk - 1' ontstaat er de mogelijkheid voor het aanleggen van 40 extra parkeerplaatsen. Hiermee is er voldoende plaats om voor de komende jaren het parkeren op te vangen.

De beëindiging van de gevraagde uitbreiding van het parkeerterrein loopt gelijk met het parkeerterrein van een naastgelegen kerk en bovendien is het parkeerterrein vanaf de weg niet of nauwelijks te zien. Wel is het wenselijk om het parkeerterrein aan te planten met een beukenhaag.

Door de uitbreiding worden geen significant negatieve effecten verwacht voor het Natura 2000-gebied en hoeft er derhalve geen vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 te worden aangevraagd.

Ook hoeft er geen vergunning in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd, aangezien het huidige parkeerterrein al intensief gebruikt wordt en het Natuurloket geen melding geeft van de aanwezigheid van beschermde soorten. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een planschade-overeenkomst afgesloten waardoor eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer is.

6.4.8 Aanleg nieuw fietspad met observatiepunt (IIVR-project)

Het Integrale Inrichtingsplan VeluweRandmeren (IIVR) project is een initiatief van 19 overheden om de gebruiks- en natuurwaarde van de Veluwerandmeren te verhogen. Dit project is in 1996 gestart en na een intensief planproces is in 2001 het Inrichtingsplan Veluwerandmeren vastgesteld. In het Inrichtingsplan zijn 36 maatregelen beschreven die tussen 2002 en 2010 gerealiseerd gaan worden.

Met de ondertekening van het convenant behorende bij het Inrichtingsplan, hebben de betrokken overheden te kennen gegeven achter de inhoud van het plan te staan. De gemeente Oldebroek is een van de partners van het IIVR.

Eén van de 36 maatregelen welke zijn opgenomen in het Inrichtingsplan is het aanleggen van een fietsroute tussen Harderwijk en Roggebot. De fietsroute wordt gedeeltelijk op Oldebroeks grondgebied aangelegd. Voor de aanleg van het fietspad op en langs de Zomerdijk met de aanleg voor een observatiepunt is een aanvraag ontvangen. Het plan beoogt een zoveel mogelijk vrijliggend recreatief fietspad op en langs de Zomerdijk in de gemeente Oldebroek. Een observatiepunt is onderdeel van de fietsroute. Deze moet ten noorden komen van het huidige rustpunt nabij de Bolsmerksluis.

De aanvraag is in overleg met de gemeente Oldebroek, de Regio IJssel Vecht en het Waterschap Veluwe ingediend.

Voor de onderbouwing wordt verwezen naar de bijlage in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

6.4.9 Recreatiepark 'De Heidehoek'

Het recreatiepark 'De Heidehoek' wil haar activiteiten wijzigen en het gedeelte ten zuiden van de toegangsweg opnieuw inrichten, ten behoeve van de plaatsing van 80 stacaravans en 30 standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen. Zeven bestaande recreatieverblijven zullen worden gesloopt en worden vervangen door tien nieuwe recreatieverblijven. Rondom de nieuwe recreatieverblijven is nog ruimte voor de bouw van 30 extra recreatieverblijven. De onder- en bovengrondse infrastructuur zal worden aangepast, uitgebreid en vernieuwd. De toekomstige situatie omvat maximaal 110 stacaravans, 40 recreatieverblijven, 167 standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen en een toiletgebouw.

Inmiddels heeft de provincie in mei 2009 een natuurbeschermingswetvergunning afgegeven en is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De onderbouwing is besproken met de provincie en als voldoende beoordeeld.

De ruimtelijke onderbouwing voor de herinrichting van het recreatiepark is vermeld in een bijlage die is opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een planschade-overeenkomst afgesloten waardoor eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer is.

Hoofdstuk 7 Beschrijving van het plan

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de vorige hoofdstukken, hebben in de planregels van dit bestemmingsplan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen. Het juridisch systeem en de opgenomen bestemmingen worden in dit hoofdstuk nader beschreven en toegelicht.

7.1 Toelichting op het juridisch systeem

Het bestemmingsplan regelt de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden in het plangebied en is juridisch bindend. De wijze waarop deze regeling kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uitgangspunt is door het stellen van heldere planregels en een duidelijk leesbare verbeelding, een zo goed mogelijke handhaafbaarheid te realiseren.

De toetsingscriteria in de planregels vormen een toetsingsgrond voor aanlegvergunningen, bouwvergunningen, nadere eisen, ontheffingen en wijzigingen.

7.2 Toelichting op enkele algemene begrippen

- Het begrip 10% - regeling
Bij hoge uitzondering kan door middel van een ontheffing worden toegestaan dat van de bij recht in de planregels gegeven afmetingen en percentages, tot niet meer dan 10% afgeweken wordt. Het gaat dan om incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht en aantoonbaar is, dat in geringe mate van de gegeven maten moet worden afgeweken.
- Het begrip 'bestaand'
In de planregels wordt veelvuldig verwezen naar de bestaande situatie. Bouwwerken die krachtens de Woningwet zijn toegestaan, andere werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die aanwezig zijn, in uitvoering zijn, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een bouwvergunning, zijn bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Het overige gebruik is bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

De bestaande situatie herleidt de gemeente in de eerste plaats uit de gedane inventarisatie. Er is een inventarisatie verricht, waarbij op perceelniveau is gekeken naar het type bebouwing, de omvang van de bebouwing en de gebruiksvormen, waarbij van alle panden foto's zijn gemaakt.

Bovendien beschikt de gemeente over recente luchtfoto's vanwaar op schaal de bouwwerken, de percelen en de landschapselementen kunnen worden herleid. Daarnaast hanteert de gemeente het bouwvergunningenarchief, waarin alle bouwvergunningen per perceel zijn opgeslagen. Vanuit die gegevens kunnen bijvoorbeeld de afmetingen van bouwwerken worden bepaald. Ook de WOZ legt jaarlijks de perceelgegevens vast. Tot slot is er nog het archief van de milieugegevens.

Al deze gegevens tezamen biedt een volledige en rechtszekere garantie om op een juiste wijze invulling te geven aan het begrip 'bestaand'.

7.3 Toelichting op de planregels per bestemming

- **Bestemmingsomschrijving**
Hierin staat beschreven voor welke functie(s) de gronden mogen worden ingericht, gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van functies is.
- **Bouwregels**
Hierin is aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken in principe zijn toegestaan en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.
- **Ontheffing van de bouwregels**
In de toekomst kunnen zich omstandigheden voordoen die thans nog niet voorzien zijn, waaruit blijkt dat de bouwregels niet voldoende blijken te zijn. Het college kan in deze gevallen ontheffing van de bouwregels verlenen. Van geval tot geval zal een afweging worden gemaakt.
- **Nadere eisen**
Hierin wordt aangegeven dat het college, na afweging van een aantal criteria, nadere eisen kunnen stellen aan de afmeting en aan de plaats van de bebouwing. De eisen kunnen echter alleen gesteld worden wanneer er ten aanzien van de afmetingen en de plaats van de bebouwing reeds een hoofdeis is opgenomen binnen de bestemming.
- **Specifieke gebruiksregels**
In principe moeten gronden en gebouwen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Waar nodig zijn de gebruiksvormen vermeld die in ieder geval als strijdig met de bestemming moeten worden aangemerkt.
- **Ontheffing van de gebruiksregels**
Van een aantal gebruiksvormen kan nu nog niet worden gezegd of ze aanvaardbaar zijn of niet. Voor dergelijke gebruiksvormen is een ontheffing opgenomen. Er zijn ook gebruiksvormen die beleidsmatig wel mogelijk zijn, maar die vanwege een zorgvuldige afweging onder een ontheffing zijn gebracht. De ontheffing wordt afgewogen na een zorgvuldige afweging van waarden en functies in de bestemmingen.
- **Aanlegvergunning**
Voor een aantal van de vermelde werken en werkzaamheden geldt een aanlegvergunningsplicht en is nodig om aanwezige belangen, zoals archeologie, agrarisch gebruik, landschap en natuur, in het gebied te beschermen. Het gaat daarbij om werken en werkzaamheden die ingrijpen in de aard van de gegeven bestemming. Dat betekent dat deze pas mogen worden uitgevoerd, nadat een vergunning van het college is verkregen. Hierbij vindt een afweging van belangen naar evenredigheid plaats.

Bij een aanlegvergunningsaanvraag dient aangegeven te worden om welke activiteiten het gaat en of de werkzaamheden passen binnen de normale agrarische bedrijfsvoering. Als het gaat om activiteiten die behoren tot het normale onderhoud en/of het normale beheer of het normaal agrarisch gebruik is geen aanlegvergunning vereist, zoals het ploegen en/of het frezen. Bij de toelaatbaarheid van bepaalde activiteiten zal met name een groot gewicht worden toegekend aan de afweging in relatie tot de landschappelijke waarden.

Een algemene toestemming (waarbij meerdere werkzaamheden onder worden gebracht in één vergunning) kan worden verleend, als de plannen passen binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan. Alle werken en werkzaamheden kunnen dan in één keer worden toegestaan en voor afzonderlijke gevallen is geen vergunning meer nodig.

- **Wijzigingsbevoegdheid**
Het plan bevat voor een aantal gevallen mogelijkheden om bestemmingen te wijzigen binnen de in de planregels aangegeven grenzen. Voor zo'n wijziging bestaan aparte procedureregels.

7.4 *Beschrijving per bestemming*

Algemeen

De systematiek van onderhavig plan is geheel anders dan de systematiek in de vorige bestemmingsplannen. De nieuwe systematiek is conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmings Plannen (SVBP)

Het onderhavige plan kent een aantal bestemmingen waar niet gebouwd mag worden, zoals Agrarisch - 1, Agrarisch - 2, Agrarisch met waarden, Natuur - 1, Natuur - 2, Natuur - 3 en Bos. Een toelichting op deze bestemmingen is gegeven in hoofdstuk 6.

Verder kent het bestemmingsplan een aantal bebouwde percelen of bouwpercelen, zoals Agrarisch - 3 tot en met Agrarisch - 12, Recreatie - 1 tot en met Recreatie - 7 en Wonen - 1 tot en met Wonen - 9.

De agrarische bestemmingen zijn onderverdeeld in dertien bestemmingen, waarbij globaal een onderscheid is gemaakt in grotendeels onbebouwd agrarisch gebied, landbouwkundige elementen zoals ontsluitingswegen, kleinschalige landschappelijke elementen zoals houtwallen, ondergeschikte waterlopen en de bouwpercelen met de bebouwing.

De doelstelling is de bestaande elementen zoveel mogelijk te handhaven. Een gericht aanlegvergunningenbeleid zal daarin voorzien. Door de globale opzet kunnen ook nieuwe elementen worden ingepast, voor zover ze passen binnen de betreffende bestemming.

De bouwpercelen, waarbij het bestemmingsvlak is verdeeld in een bebouwd gedeelte (bouwvlak) en een onbebouwd gedeelte, zijn toegekend op basis van inventarisatie, overleg met de eigenaren en het vigerende plan. De grootte van het bestemmingsvlak biedt voldoende ruimte voor de ontwikkeling van de agrarische bedrijven. Het creëren van nieuwe bouwpercelen voor agrarische bedrijven wordt niet toegestaan. Voor (her)vestiging moet worden gezocht naar een bestaand bouwperceel.

Een bestemmingsvlak mag worden benut voor de bebouwing en alle bijbehorende activiteiten, die zijn gerelateerd aan het bouwperceel, zoals de stalling van voertuigen, kuil- en mestopslag. Mocht er bij bedrijven behoefte bestaan aan een groter bouwvlak of aan een ander bouwvlak (waarbij het bouwvlak op zich niet wordt vergroot), dan is onder voorwaarden via een ontheffing een vergroting of een wijziging mogelijk.

Mochten er vervolgens agrariërs zijn die nog meer willen groeien, dan is dit binnen bepaalde grenzen via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk, behalve bij de intensieve veehouderijen binnen het extensiveringsgebied.

Per bedrijf is vrijwel overal één bedrijfswoning toegestaan en met een wijzigingsbevoegdheid kan een tweede bedrijfswoning worden toegestaan. Daar waar in de bestaande situatie geen bedrijfswoning of al twee bedrijfswoningen aanwezig zijn, is op de verbeelding een functieaanduiding opgenomen.

Een caravanstalling met een maximale oppervlakte van 1.000 m² en een zorgboerderij met een oppervlakte van maximaal 350 m², zijn toegestane nevenactiviteiten. Via ontheffingen zijn nevenactiviteiten toegestaan in nieuw te bouwen gebouwen en ten behoeve van mantelzorg mag de bedrijfswoning tot maximaal 800 m³ worden vergroot. Tevens zijn met ontheffingen onder voorwaarden een bed en breakfast voorziening en in bepaalde gebieden kleinschalige kampeerterreinen toegestaan.

Met een ontheffing kan onder voorwaarden de goothoogte van de bedrijfswoningen (tot maximaal 6,00 meter) en de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen (tot maximaal 12,00 meter) worden vergroot. Ook kan via ontheffingen onder voorwaarden de inhoud van bedrijfswoningen worden vergroot tot 700 m³, bij monumenten kan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen bij bedrijfswoningen worden vergroot tot 200 m² en de oppervlakte van kassen en teeltondersteunende voorzieningen kan worden vergroot tot maximaal 1.500 m².

Tot slot is een ontheffing opgenomen voor het plaatsen van lichtmasten bij een paardenbak, behalve in de bestemming 'Agrarisch - 1', vanwege het behouden van de openheid.

Agrarisch - 1

De gronden met deze bestemming liggen in het noordelijk deel van de gemeente (de polders Hattem, Oldebroek en Oosterwolde). In landschappelijke zin wordt dit gebied het veenontginningslandschap genoemd. Kenmerkend voor dit landschap is de openheid en de agrarische functie. Hier worden mogelijkheden geboden voor de voortzetting van de grondgebonden landbouw op bedrijfseconomische grondslag.

De landschappelijke kenmerken, zoals deze staan vermeld in het landschapsontwikkelingsplan, worden in eerste instantie beschermd in de bestemmingsomschrijving. Het behouden van de landschappelijke waarden en van de natuurlijke waarden wordt ook beschermd in de specifieke gebruiksregels.

Daarnaast hebben de landschappelijke en de natuurlijke waarden een basisbescherming die naar voren komt in een aanlegvergunning. Hiermee worden de bestaande waarden beschermd. Werkzaamheden die deze waarden negatief kunnen beïnvloeden, zijn vergunningsplichtig.

Binnen het agrarische gebied zijn enkele al bestaande functies met een functieaanduiding op de verbeelding aangegeven, waaronder de ijsbaan aan de Voskuilerdijk, een mestbasin aan de Koemkolkweg, op diverse plaatsen bestaande opgaande teeltvormen en een aantal veldschuren.

Er zijn ontheffingen opgenomen dat er buiten de bouwpercelen onder voorwaarden mest- en kuilplaten, (mest)silo's en sleufsilo's kunnen worden gebouwd, dat bestaande veldschuren kunnen worden verplaatst en dat er onder voorwaarden een schuilgelegenheid voor vee kan worden gebouwd van niet meer dan 30 m². Verder kunnen er via een ontheffing nestpalen worden geplaatst, met een maximale bouwhoogte van 12,00 meter. Tot slot kan er via een ontheffing een paardenbak worden aangelegd, waarbij echter geen lichtmasten zijn toegestaan.

Er zijn drie wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de agrarische bouwpercelen grenzend aan de bestemming 'Agrarisch - 1' onder voorwaarden te vergroten, indien er binnen het bestaande bestemmingsvlak geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding. Het betreft dan de bestemmingen 'Agrarisch - 3', 'Agrarisch - 4' en 'Agrarisch - 8'.

Een vierde wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de bestemming 'Agrarisch - 1' te wijzigen in de bestemming 'Natuur - 3', indien de wijziging onder meer past binnen het beleid met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Agrarisch - 2

De dekzandrug rond Oosterwolde in het noordelijk deel van de gemeente vormt een deel van de bestemming 'Agrarisch - 2'. Het middengebied, het gebied ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg tot de Veluwe, behoort ook tot de bestemming 'Agrarisch - 2'. Landschappelijk vallen beide gebieden in hoofdzaak onder het half-open kampenlandschap.

Kenmerkend voor dit landschap is de kleinschalige beslotenheid door de aanwezigheid van vele houtwallen en houtsingels, en de agrarische functie. Hier worden mogelijkheden geboden voor de voortzetting van de grondgebonden landbouw op bedrijfseconomische grondslag.

Met een functieaanduiding zijn opgaande teeltvormen verspreid in het plangebied, een fruituin aan de Vierhuizenweg, een rietsnijderij ten noorden van Noordeinde en twee ijsbanen aan de Hulweg en aan de Koeleweg, de volkstuinten aan de Bovenstraatweg bij de dorpskern Oldebroek en een aantal veldschuren op de verbeelding aangegeven.

Er zijn ontheffingen opgenomen dat er buiten de bouwpercelen onder voorwaarden mest- en kuilplaten, (mest)silo's en sleufsilo's kunnen worden gebouwd, voor het plaatsen van nestpalen met een maximale bouwhoogte van 12,00 meter, het verplaatsen van veldschuren en dat er op de gronden met de functieaanduiding sierteelt een gebouw kan worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 200 m².

Ook kunnen er via een ontheffing schuilgelegenheden voor vee worden gebouwd en kunnen erfafscheidingen tot maximaal 2,50 meter worden gebouwd, voor het houden van bijvoorbeeld struisvogels en paardenbakken worden aangelegd, waar tevens met een ontheffing lichtmasten kunnen worden geplaatst.

In bepaalde gebieden zijn via een ontheffing kleinschalige kampeerterreinen toegestaan. Bij de bestaande rietsnijderij ten noorden van Noordeinde is een ontheffing opgenomen voor een gebouw met een maximale oppervlakte van 100 m².

Er zijn vier wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de agrarische bouwpercelen grenzend aan de bestemming 'Agrarisch - 2' onder voorwaarden te vergroten, indien er binnen het bestaande bestemmingsvlak geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding. Het betreft dan de bestemmingen 'Agrarisch - 5', 'Agrarisch - 6', 'Agrarisch - 8' en 'Agrarisch - 9'.

Er is een vijfde wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch - 2' te wijzigen in de bestemming 'Natuur - 1' of in de bestemming 'Natuur - 3', indien de wijziging onder meer past binnen het beleid met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of betrekking heeft op particulier bos- en/of natuurbeheer.

Agrarisch - 3.

Binnen deze bestemming is het toegestaan een volwaardig agrarisch bedrijf te vestigen met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en een oppervlakte van niet meer dan 1,50 hectare. Deze bedrijven worden omringd door agrarische percelen met de bestemming 'Agrarisch - 1'. Met een ontheffing zijn trekkershutten toegestaan tot een totale oppervlakte van 28 m². Met een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming onder voorwaarden worden omgezet in de bestemming 'Wonen - 1' ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel.

Agrarisch - 4.

Binnen deze bestemming is het toegestaan een niet-volwaardig agrarisch bedrijf te vestigen met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en een oppervlakte die overeenkomt met de bestaande oppervlakte. Ook deze bedrijven worden omringd door agrarische percelen met de bestemming 'Agrarisch - 1'. Met een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming onder voorwaarden worden omgezet in de bestemming 'Wonen - 1' ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel. Een tweede wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Agrarisch - 3', met een oppervlakte van maximaal 1,50 hectare.

Agrarisch - 5

Binnen deze bestemming is het toegestaan een volwaardig agrarisch bedrijf te vestigen met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en een oppervlakte van niet meer dan 1,00 hectare. Deze bedrijven worden omringd door agrarische percelen met de bestemming 'Agrarisch - 2'. Met een ontheffing zijn trekkershutten toegestaan tot een totale oppervlakte van 28 m². Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming onder voorwaarden om te zetten in de bestemming 'Wonen - 1' ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel.

Tevens kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid de bestemming onder voorwaarden omgezet worden in de bestemming 'Cultuur en ontspanning' ten behoeve van een prostitutiebedrijf. De belangrijkste voorwaarde is dat deze wijzigingsbevoegdheid pas toepasbaar is bij beëindiging van het agrarische bedrijf en dat er tezamen met de bestemmingen 'Agrarisch - 6', 'Agrarisch - 8', 'Wonen - 1' en 'Wonen - 3' slechts één prostitutiebedrijf mag worden gevestigd.

Agrarisch - 6

Binnen deze bestemming is het toegestaan een niet-volwaardig agrarisch bedrijf te vestigen met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en een oppervlakte die overeenkomt met de bestaande oppervlakte. Deze bedrijven worden omringd door agrarische percelen met de bestemming 'Agrarisch - 2'.

Met een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming onder voorwaarden worden omgezet in de bestemming 'Wonen - 1' ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel. Een tweede wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de bestemming onder voorwaarden te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - 5' met een maximale oppervlakte van 1,50 hectare. Tevens kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid de bestemming onder voorwaarden omgezet worden in de bestemming 'Cultuur en ontspanning' ten behoeve van een prostitutiebedrijf. De belangrijkste voorwaarde is dat deze wijzigingsbevoegdheid pas toepasbaar is bij beëindiging van het agrarische bedrijf en dat er tezamen met de bestemmingen 'Agrarisch - 5', 'Agrarisch - 8', 'Wonen - 1' en 'Wonen - 3' slechts één prostitutiebedrijf mag worden gevestigd.

Agrarisch - 7

Binnen deze bestemming is het toegestaan een volwaardig agrarisch bedrijf te vestigen met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in combinatie met een intensieve veehouderij. Deze bedrijven kunnen omringd worden door agrarische percelen met zowel de bestemming 'Agrarisch - 1', waarbij de oppervlakte van het bouwperceel niet meer is dan 1,50 hectare, als met de bestemming 'Agrarisch - 2', waarbij de oppervlakte van het bouwperceel een maximale oppervlakte heeft van 1,00 hectare. De intensieve tak van het bedrijf is beperkt tot de bestaande oppervlakte en mag binnen het bestemmingsvlak alleen worden vergroot om te voldoen aan de veranderende milieuwetgeving met betrekking tot dierenwelzijn.

Met een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming onder voorwaarden worden omgezet in de bestemming 'Wonen - 1' ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel.

Agrarisch - 8

Binnen deze bestemming is het toegestaan een agrarisch bedrijf te vestigen met een intensieve veehouderij, waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte. Deze bedrijven kunnen omringd worden door agrarische percelen met zowel de bestemming 'Agrarisch - 1' als met de bestemming 'Agrarisch - 2'.

Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan deze bestemming onder voorwaarden worden gewijzigd in één van de bestemmingen 'Agrarisch - 3' tot en met 'Agrarisch - 6' ten behoeve van het vestigen van een bedrijf met een grondgebonden agrarisch bedrijfsvoering.

Tevens kan met een wijzigingsbevoegdheid de bestemming onder voorwaarden worden omgezet in de bestemming 'Wonen - 1' ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel.

Ten slotte is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, om de bestemming onder voorwaarden om te zetten in de bestemming 'Cultuur en ontspanning' ten behoeve van een prostitutiebedrijf. De belangrijkste voorwaarden zijn dat deze wijzigingsbevoegdheid pas toepasbaar is bij beëindiging van het agrarische bedrijf en dat er tezamen met de bestemmingen 'Agrarisch - 5', 'Agrarisch - 6', 'Wonen - 1' en 'Wonen - 3' slechts één prostitutiebedrijf mag worden gevestigd.

- **Agrarisch - 9**

Binnen deze bestemming is het toegestaan een agrarisch bedrijf te vestigen met een intensieve veehouderij, waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte. Deze bedrijven worden omringd door agrarische percelen met de bestemming 'Agrarisch - 2'.

Met een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming onder voorwaarden worden omgezet in de bestemming 'Wonen - 1' ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel.

Agrarisch - 10

Boomkwekerijen zijn een bijzondere agrarische bedrijfsvorm. Met name de invloed op het landschap van deze bedrijven kan mede door de aanwezigheid van kassen aanzienlijk zijn, zeker in situaties met aangrenzende open gronden. Bovendien is er detailhandel mogelijk in ter plaatse geproduceerde en/of gekweekte producten en daaraan verwante benodigdheden. Bij het bedrijf aan de Zuiderzeestraatweg zijn twee bedrijfswoningen toegelaten, bij het andere bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan. Een ontheffing is opgenomen om de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen te vergroten met maximaal 10%.

Met een wijzigingsbevoegdheid kan het bouwperceel onder voorwaarden worden omgezet in een niet-volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf met de bestemming 'Agrarisch - 4' of 'Agrarisch - 6' afhankelijk van het gebied waar de bedrijven gelegen zijn of in de bestemming 'Wonen - 1'.

Agrarisch - 11.

Evenals de boomkwekerijen zijn de tuinbouwbedrijven een bijzondere agrarische bedrijfsvorm. Ook bij dit soort bedrijven kan mede door de aanwezigheid van kassen de invloed op het landschap aanzienlijk zijn en bovendien is er detailhandel mogelijk in ter plaatse geproduceerde en/of gekweekte producten en daaraan verwante benodigdheden. Bij elk bedrijf is een bedrijfswoning toegestaan. Een ontheffing is opgenomen om de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen te vergroten met maximaal 10%.

Met een wijzigingsbevoegdheid kan het bouwperceel onder voorwaarden worden omgezet in een niet-volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf met de bestemming 'Agrarisch - 4' of 'Agrarisch - 6', afhankelijk van het gebied waar de bedrijven gelegen zijn of in de bestemming 'Wonen - 1'.

Agrarisch - 12.

Bij deze bestemming zijn de agrarische aanverwante bedrijven geregeld, een bestemming die bedoeld is voor bedrijfsactiviteiten die nauwe verwantschap hebben met de agrarische functie. Het zijn met name paardenhouderijen en een wormenkwekerij. Tevens zijn er bedrijfswoningen toegestaan.

Met een wijzigingsbevoegdheid kunnen de bouwpercelen onder voorwaarden worden omgezet in een niet-volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf met de bestemming 'Agrarisch - 4' of 'Agrarisch - 6', afhankelijk van het gebied waar de bedrijven gelegen zijn. Met een tweede wijzigingsbevoegdheid kan het bouwperceel onder voorwaarden worden omgezet in de bestemming 'Wonen - 1'.

Agrarisch met waarden.

Binnen dit gebied komen belangrijke landschappelijke en natuurlijke waarden voor. Dit zijn met name de open esgebieden ten zuidwesten en noordoosten bij Mullegen en zijn de openheid, de hoogteligging, het reliëf en indien nog aanwezig de esrandbeplantingen daarin bepalende elementen.

Voor deze gebieden is een aparte bestemming 'Agrarisch met waarden' opgenomen, waarmee de waardevolle openheid van de in dit gebied gelegen essen wordt beschermd. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor de agrarische functie en daarnaast worden de cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de natuurlijke waarden beschermd.

Om deze waarden en met name de landschappelijke openheid te beschermen zijn alleen de bestaande opgaande teeltvormen toegelaten, waarvoor een functieaanduiding is opgenomen op de verbeelding.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische bouwpercelen grenzend aan de bestemming 'Agrarisch met waarden' onder voorwaarden te vergroten, indien er binnen het bestaande bestemmingsvlak geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding. Het betreft dan de bestemming 'Agrarisch - 5', waarbij het totale bestemmingsvlak niet meer dan 1,50 hectare mag bedragen.

Bedrijf - 1

Onder deze bestemming vallen alle niet-agrarische bedrijven. Het gaat om bestaande legale bedrijven. Ze zijn overwegend gelegen in de bebouwingslinten, zoals onder andere aan de Zuiderzeestraatweg en de Bovenstraatweg. Het gaat om een ruim scala van bedrijven, die veelal vanouds aanwezig zijn.

De bedrijven kunnen blijven functioneren en hebben een bescheiden ontwikkelingsruimte van 10% ten opzichte van de legaal aanwezige bedrijfsoppervlakte. Milieutechnisch gezien houdt de bestemming rekening met lichte bedrijvigheid als basis, waarbij de meeste van de aanwezige bedrijven behoren tot milieucategorie 3.1. Zwaardere bedrijven zijn als specifieke toevoeging toegestaan (zie bijlage 1), waarbij deze bedrijven vanwege hun relatief kleinschalige aard en/of de voorwaarden in het kader van de milieuwetgeving aanvaardbaar zijn.

Bij beëindiging van de huidige bedrijfsactiviteiten is er via een ontheffing de mogelijkheid een ander bedrijf te vestigen, die naar de aard van de bedrijven en naar de invloed op de omgeving gelijk te stellen is met bedrijven die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 2).

Per bedrijf wordt rekening gehouden met één bijbehorende bedrijfswoning; indien er geen bedrijfswoning of twee bedrijfswoningen aanwezig zijn, is dit met een functie-aanduiding op de verbeelding aangegeven.

Met een wijzigingsbevoegdheid kan bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten het bouwperceel onder voorwaarden worden omgezet in de bestemming 'Wonen - 1' of in de bestemming 'Wonen - 3'.

Bedrijf - 2

Bebouwing met een functie voor de (openbare) nutsvoorziening, waaronder (riool)gemalen, een gasontvangstation en een drinkwaterproductielocatie, zijn dienovereenkomstig bestemd. Voor deze gebouwen is de bestaande oppervlakte opgenomen, met uitzondering van de drinkwaterproductielocatie die een beperkte uitbreiding heeft gekregen.

Bedrijventerrein

Terwijl de bestemming 'Bedrijf - 1' merendeels op individuele bedrijfsvestigingen betrekking heeft, is voor het kleinschalig bedrijventerrein Stuivezand een aparte bestemming opgenomen.

De regeling voor dit bedrijventerrein is afgestemd op de aanwezige (vergunde) situatie, waarbij per bedrijf één bijbehorende bedrijfswoning is toegestaan. Er mogen niet meer dan 31 bedrijven worden gevestigd.

Bos

In het kampenlandschap komen diverse kleinere bosgebieden/groenelementen voor. Deze elementen zijn bestemd als bos. Ze hebben naast een ecologische functie ook een landschappelijke functie, een cultuurhistorische functie en een recreatieve functie. De kleinere landschapselementen, zoals houtwallen worden beschermd onder de agrarische bestemming.

In de bestemming 'Bos' is bebouwing in beginsel uitgesloten. Om onevenredige aantasting van de aanwezige waarden te voorkomen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Cultuur en ontspanning

Onder deze bestemming is het boerderijmuseum 'De Bovenstreek' aan de Bovenstraatweg geregeld, waarbij een maximale oppervlakte aan bebouwing opgenomen.

Gemengd

Het tuincentrum 'De Volle Hof' aan de Zuiderzeestraatweg 412 met detailhandel in onder meer bomen, planten en struiken gecombineerd met een hoveniersbedrijf aan de Zuiderzeestraatweg is dienovereenkomstig opgenomen. Er is één bedrijfswoning toegestaan.

Met een wijzigingsbevoegdheid kan bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten het bouwperceel onder voorwaarden worden omgezet in de bestemming 'Wonen - 1'.

Horeca

Binnen het plangebied aanwezige horecabedrijven zijn dienovereenkomstig bestemd. In bijlage 3 is een Staat van horeca-inrichtingen opgenomen waarbij een indeling van horeca-activiteiten in drie categorieën is opgenomen. Op basis hiervan is elk horecabedrijf bij een categorie ondergebracht, waarbij de maximale oppervlakte per horecabedrijf is vastgelegd, waarbij voor twee bedrijven deze oppervlakte via een ontheffing met 10% kan worden vergroot.

Maatschappelijk - 1

In het buitengebied komt een drietal kerken, een school en een aantal verenigingsgebouwen voor. Deze zijn alle binnen deze bestemming ondergebracht, waarbij de maximale oppervlakte van de bedrijfsgebouwen is opgenomen.

Maatschappelijk - 2

Binnen deze bestemming worden de begraafplaatsen aan de Oostendorperstraatweg bij Oosterwolde, 'De Eekelenburg' aan de Mheneweg Zuid bij Oldebroek en de Algemene begraafplaats aan de Bovenheigraaf bij Wezep geregeld. Binnen elk bestemmingsvlak is een maximale oppervlakte aan gebouwen van 100 m² toegestaan.

Maatschappelijk - 3

Het planologische beleid houdt rekening met het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (deel 4). Daarin stelt het Rijk dat voor dit soort terreinen defensie zich conformiert aan de vast te stellen natuurdoelen.

Daarom is binnen deze bestemming zowel het kazernecomplex 'Prinses Margriet Kazerne' bij Wezep als de twee bestaande militaire oefenterreinen opgenomen, die gebruikt worden voor een helikopterterrein, een oefenterrein en een artillerieschietkamp.

Het onderhavige bestemmingsplan neemt de aanwezige situatie als uitgangspunt, waarbij maximaal 15% van het bouwvlak ten behoeve van de kazerne mag worden bebouwd en is binnen deze bestemming geen verdere detaillering aangebracht.

Voor het overige gebied is maximaal 1000 m² aan bebouwing toegestaan.

Natuur - 1, Natuur - 2 en Natuur - 3

Onder deze bestemmingen zijn de drie belangrijkste natuurgebieden die de gemeente rijk is geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd in het aanwijzingsbesluit, ten behoeve van de instandhouding of het herstel van de habitattypen en soorten en een gebied met een ecologische hoofdfunctie, namelijk:

- Natura 2000-gebieden 'Veluwe';
- Natura 2000-gebied 'Veluwerandmeren';
- EHS-natuur: het weidevogelgebied 'De Haere' en een tweetal kleinere gebieden tussen de Groote Woldweg en de Kleine Woldweg.

Door middel van een functiaanduiding zijn binnen de bestemmingen 'Natuur - 1' en 'Natuur - 2' de bestaande veldschuren aangegeven. Binnen de bestemming 'Natuur - 1' is met een functiaanduiding een kleinschalig kampeerterrein met een oppervlakte van maximaal 5.000 m² aangegeven. Binnen de bestemming 'Natuur - 3' is met functiaanduidingen de eendenkooi en een (vogel)observatiehut aangegeven.

Voor alle drie natuurbestemmingen is een uitgebreid aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Recreatie - 1 tot en met Recreatie - 6

De zes recreatieterreinen die binnen de gemeente zijn gelegen, zijn elk met een eigen bebouwingsregeling onder een aparte recreatieve bestemming gebracht, met hun eigen bebouwingsregeling. Het betreft hier zowel campings, als vakantieparken en terreinen voor recreatieverblijven en groepsaccommodaties.

Het aantal groepsaccommodaties, recreatieverblijven, mobiele kampeermiddelen, stacaravans en trekkershutten zijn, indien van toepassing, per terrein vastgelegd, alsmede de maximale oppervlakte van deze gebouwen.

In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat permanente bewoning van de recreatieverblijven niet is toegestaan.

De exacte inrichting van de terreinen is niet vastgelegd. Ter wille van de landschappelijke inpassing is bepaald, dat een zone van vijf meter of van tien meter vrij moet blijven van bebouwing.

In verband met de nabijheid van bos- en natuurbestemmingen is voor alle zes recreatiebestemmingen een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Recreatie - 7

Verspreid in het buitengebied komen op zichzelf staande recreatieverblijven voor. Deze zijn dienovereenkomstig bestemd, waarbij geen permanente bewoning is toegestaan. Bovendien is de maatvoering van deze woningen op de recreatieve functie afgestemd.

Sport - 1

Een manege is als zelfstandige functie specifiek in het bestemmingsplan opgenomen en dienovereenkomstig bestemd. Het gaat hier in het bijzonder om één situatie aan de Oostendorperstraatweg 41 nabij Oosterwolde, waarbij tevens één bedrijfswoning is toegestaan.

Sport – 2

Deze bestemming heeft betrekking op een viertal sportparken en sportterreinen in de gemeente. Per complex is de bestaande bebouwing vastgelegd.

Verkeer - 1

Onder deze bestemming zijn de openbare wegen in het plangebied geregeld. Het zijn wegen waar de doorgaande verkeersfunctie primair staat. Ook de aansluitende bermen en vrijliggende paden, groen- en parkeervoorzieningen vallen binnen deze bestemming.

Verkeer - 2

De vrijliggende fiets- en voetpaden in het plangebied die niet parallel aan een weg lopen zijn onder deze bestemming geregeld.

Verkeer - 3

Deze bestemming betreft de spoorlijn Utrecht - Zwolle die binnen de gemeente ligt. Voorts zijn binnen deze bestemming gebouwtjes ten behoeve van onderhoud en beheer toegestaan.

Water

Met deze bestemming zijn zowel de A-watergangen, zoals deze ondermeer zijn aangegeven door het waterschap, als ander belangrijk water vastgelegd. Behalve water staat deze bestemming ook bruggen, dammen, kaden, oevers en dergelijke toe. Hierbij staat de waterberging en het behoud van de landschappelijke waarden en van de natuurlijke waarden voorop.

Wonen - 1 tot en met Wonen - 8

Deze bestemmingen hebben betrekking op de bestaande woningen en de bijgebouwen in het plangebied. Met bestaande woningen wordt bedoeld op de woningen, die op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig zijn. De grootte van het bestemmingsvlak is gebaseerd op de grootte van de aanwezige tuin en/of erf, zoals blijkt uit zowel de kadastrale kaart als af te lezen is op recente luchtfoto's.

De woonfunctie mag bij recht gecombineerd worden met een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteiten. De bedrijfsoppervlakte mag niet meer bedragen dan 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen, met een maximum van 100 m².

Aanvullende functies ten behoeve van het wonen mogen in de hoofd- en bijgebouwen plaatsvinden. Dit geldt met name voor agrarische hobbyactiviteiten, mantelzorg, een reeds bestaande caravanstalling, een pottenbakkerij, een theeschenkerij en een fantasie-tuin (waarbij een grotere bouwhoogte voor deze ornamenten is opgenomen), die door middel van functieaanduidingen op de verbeelding zijn aangegeven.

Bij de vrijstaande woningen is op het woonperceel een paardenbak toegestaan.

De bestemming 'Wonen' is verdeeld in de volgende acht woonbestemmingen:

- 'Wonen - 1' zijn vrijstaande woningen met een goothoogte van niet meer dan 3,50 meter, een bouwhoogte van niet meer dan 8,00 meter en de inhoud mag niet meer dan 600 m³ bedragen.
- 'Wonen - 2' zijn zowel vrijstaande als halfvrijstaande woningen met een goothoogte van niet meer dan 3,50 meter, een bouwhoogte van niet meer dan 8,00 meter en een maximale inhoud van 600 m³ (vrijstaand) of 400 m³ (halfvrijstaand). De halfvrijstaande woningen zijn zowel van oorsprong vrijstaande woningen die al gesplitst zijn, als nog te splitsen vrijstaande woningen.
- 'Wonen - 3' zijn vrijstaande woningen met een goothoogte van niet meer dan 6,00 meter, een bouwhoogte van niet meer dan 10,00 meter en een inhoud van niet meer dan 600 m³.
- ◇ 'Wonen - 4' zijn vrijstaande woningen 'met allure' (landhuizen) met een goothoogte van niet meer dan 9,00 meter, een bouwhoogte van niet meer dan 12,00 meter en een inhoud van niet meer dan 2.500 m³.
Binnen het plangebied zijn de volgende landhuizen gelegen:
 - Huis Morren uit 1771, Oostendorperstraatweg 69;
 - Landhuis De Oldhorst uit 1751, Zuiderzeestraatweg 415;
 - Landhuis De Vollenhof uit 1828, Zuiderzeestraatweg 417;
 - Huis Zwaluwenburg uit 1728 (ligt grotendeels op Elburgs grondgebied).
- 'Wonen - 5' zijn halfvrijstaande woningen met een goothoogte van niet meer dan 3,50 meter en een bouwhoogte van niet meer dan 8,00 meter en een inhoud van niet meer dan 400 m³.
- 'Wonen - 6' zijn halfvrijstaande woningen met een goothoogte van niet meer dan 6,00 meter, een bouwhoogte van niet meer dan 10,00 meter en een inhoud van niet meer dan 400 m³.
- 'Wonen - 7' zijn rijenwoningen met een goothoogte van niet meer dan 3,50 meter en een bouwhoogte van niet meer dan 8,00 meter en een maximale inhoud van 400 m³.
- 'Wonen - 8' zijn twee woongebouwen ten behoeve van een Evangelisch Begeleidingscentrum, bestaande uit niet-zelfstandige wooneenheden en twee dienstwoningen. Tevens zijn kassen, een kwekerij en een houtzagerij toegestaan.
- 'Wonen - 9' zijn standplaatsen voor woonwagens aan de Feithenhofsweg met een goothoogte van niet meer dan 3,00 meter en een bouwhoogte van niet meer dan 4,50 meter.

Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt een maximale oppervlakte van 100 m² per woning. Er is bij monumenten en bij hobbyboeren onder voorwaarden een ontheffing mogelijk tot maximaal 200 m².

Er is een saneringsregeling opgenomen om op percelen waar meer dan 200 m² aan bijgebouwen aanwezig is, via een tweetal ontheffingen, afhankelijk van de totale oppervlakte aan bijgebouwen, deze bijgebouwen te vervangen tot een bepaalde oppervlakte en met de verplichting een gedeelte van de bijgebouwen te amoveren (zie ook paragraaf 6.2.13 onder bijgebouwen bij woningen).

Binnen de bestemmingen 'Wonen - 1' tot en met 'Wonen - 4' zijn ontheffingen opgenomen om onder voorwaarden een bed en breakfast voorziening of een kleinschalig kampeerterrein te realiseren.

Een derde ontheffing is opgenomen om onder voorwaarden binnen deze bestemmingen en alleen in de bijgebouwen een aantal functies toe te staan, zoals een caravanstalling en (tijdelijke) opslag van goederen, in relatie tot een verhuizing of een hulpactie.

Een vierde ontheffing is opgenomen om de inhoud van de woningen ten behoeve van mantelzorg onder voorwaarden te vergroten tot niet meer dan 800 m³.

Bovendien is binnen de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 3' een ontheffing opgenomen om onder voorwaarden de inhoud van een woning te vergroten tot niet meer dan 700 m³.

Met een wijzigingsbevoegdheid kunnen de bestemmingen 'Wonen - 1' of 'Wonen - 3' onder voorwaarden worden omgezet in een niet-volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf met de bestemming 'Agrarisch - 4' of 'Agrarisch - 6', afhankelijk van het gebied waar de woning gelegen is.

Een tweede wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de bestemmingen 'Wonen - 1' of 'Wonen - 3' onder voorwaarden te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - 12' (gebruiksgerichte paardenhouderij).

Met een derde wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming 'Wonen - 1' omgezet worden in de bestemming 'Wonen - 3' en omgekeerd.

Door middel van een vierde wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming 'Wonen - 1' en 'Wonen - 3' worden gewijzigd in de bestemming 'Cultuur en ontspanning' ten behoeve van een prostitutiebedrijf. Tezamen met de bestemmingen 'Agrarisch 5', 'Agrarisch 6' en 'Agrarisch 8' mag er echter niet meer dan één prostitutiebedrijf worden gevestigd binnen de gemeente, waarbij de toegestane oppervlakte van de bedrijfsgebouwen niet meer dan 300 m² mag bedragen.

Tot slot kan alleen de bestemming 'Wonen - 4' worden gewijzigd ten behoeve van de vestiging van een conferentieoord, verzorgings- of verpleeginrichting, een horeca- of een kantoorfunctie in combinatie met wonen, een woonfunctie in de vorm van meerdere wooneenheden of kleinschalige, religieuze of sociaal-educatieve functies.

Sport - Voorlopig

Deze bestemming is opgenomen voor een agrarisch perceel aan de Brandsweg, waar naast een paardenhouderij ook een manege is gevestigd. De planregels van de voorlopige bestemming komen voor het grootste gedeelte overeen met de bestemming 'Sport - 1'. Deze bestemming geldt voor maximaal vijf jaar, waarna in de definitieve bestemming de manege is komen te vervallen en de definitieve bestemming een agrarisch bedrijf is met een paardenhouderij. Deze planregels komen voor het grootste gedeelte overeen met de bestemming 'Agrarisch - 12'.

Leiding - Gas / Riool

Binnen deze (dubbel)bestemmingen zijn de drie hoofdgastransportleidingen en een riool-transportleiding geregeld. De regeling voorziet in de aanwezigheid van deze functie en in de bescherming ervan. Leidingen van lagere orde, die in de regel in of langs wegen liggen, zijn in de bestemming 'Groen' of in de bestemming 'Verkeer' meegenomen. Er is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor onder meer het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm.

Leiding - Hoogspanningsverbinding

Binnen deze (dubbel)bestemming is de bovengrondse hoogspanningsverbinding geregeld. De regeling voorziet in de aanwezigheid van deze functie en in de bescherming ervan. Ondergrondse leidingen van lagere orde, die in de regel in of langs wegen liggen, zijn in de verkeersbestemming meegenomen.

Waarde - Archeologie 1 en 2

Onder deze (dubbel)bestemmingen vallen de gebieden die op de Archeologische Monumentenkaart staan aangegeven. Zowel de terreinen van archeologische betekenis, de terreinen van hoge archeologische waarde en de terreinen van zeer hoge archeologische waarden staan op de verbeelding aangegeven.

Binnen gebied 1 moet voor het bouwen van een gebouw met een oppervlakte van meer dan 50 m² een archeologisch rapport worden overlegd en hetzelfde geldt binnen gebied 2 voor het bouwen van een gebouw van meer dan 100 m².

De bescherming richt zich tevens op diepere grondwerkzaamheden welke naast het bovenvermelde aan een aanlegvergunning zijn gekoppeld.

Waarde - Cultuurhistorie

Deze (dubbel)bestemming wil recht doen aan de samenhang van cultuurhistorie, landschap, bos en recreatief medegebruik van een landgoed. Daarom zijn deze gronden mede bestemd tot het behoud, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en de landschappelijke waarden, zoals bosschages en houtsin- gels.

Waarde - Natuur

Deze (dubbel)bestemming is gelegd op de militaire oefenterreinen die geregeld zijn bin- nen de bestemming 'Maatschappelijk - 3'. Daarmee sluit dit gebied aan op de omliggende bestemming 'Natuur - 1'.

Waterstaat - Waterkering

Deze (dubbel)bestemming is gelegd op de Zomerdijk langs het Drontermeer waarbij de bescherming, de ophoging en de verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de waterkering voorop staat. Op de verbeelding is een zogenaamde binnenbescher- mingszone aangebracht met een breedte van circa 20 meter uit de teen van de dijk, waarbinnen slechts zeer beperkt ontwikkelingen mogelijk zijn.

Onder de algemene aanduidingsregels zijn de volgende gebiedsaanduidingen opgeno- men:

Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Deze gebiedsaanduiding ligt rondom de drinkwaterproductielocatie W.G. Boele bij Wezep. De begrenzing is afgestemd op het gebied waaruit het water wordt onttrokken en is eveneens in de Provinciale Milieuverordening opgenomen als grondwaterbeschermingsgebied. Deze verordening heeft ook het primaat bij de bescherming van het gebied. Aanvullend beoogt het bestemmingsplan uitbreiding of vestiging van niet passende functies te weren, dan wel terughoudend te benaderen.

Milieuzone - waterwingebied

Het eigenlijke waterwingebied is dienovereenkomstig aangeduid. De functie waterwinning is hoofdfunctie. Gebruiksvormen die de functie van waterwingebied kunnen aantasten, zijn uitgesloten. Op dit punt werkt het bestemmingsplan aanvullend op de Provinciale Milieuverordening.

Afpalingskring eendenkooi

Binnen de afpalingskring is het verboden handelingen te verrichten waardoor eenden worden verontrust.

Veiligheidszone - lpg

Op de verbeelding is rond de LPG-stations een veiligheidszone aangegeven. Deze zone ligt op de 10-6 contour en heeft in de regeling als oogmerk het weren van milieugevoelige functies.

Veiligheidszone - munitie

Vanwege de veiligheid rondom de munitieopslagplaats van het militaire terrein gelden ruime zones waarbinnen het bestemmingsplan zeer terughoudend dient te zijn in het leggen van bestemmingen die de veiligheid kunnen bedreigen. Op de verbeelding is deze zone aangegeven, waarbij in de planregels de afstemming van het rijksbeleid is opgenomen.

Vrijwaringszone - molenbiotoop 1 en 2

Rond de molen bij Oldebroek ligt een molenbeschermingszone. Het betreft een zone die ervoor moet zorgen dat een optimale windvang voor de molen aanwezig blijft. Dat betekent dat er eisen gesteld worden aan de bouwhoogte van bouwwerken en aan de hoogte van beplanting, waarin de planregels voorzien.

Vrijwaringszone - radar

Indien een bouwaanvraag binnen dit gebied wordt ingediend op gronden die gelegen zijn boven 40 meter boven NAP, moet door TNO een verstoringstoets worden uitgevoerd, of het bouwwerk wel of niet toelaatbaar is.

Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid

Het betreft een wijzigingsbevoegdheid om binnen deze zone de bestemming 'Agrarisch - 2' en de bestemming 'Agrarisch - 12' om te kunnen zetten in de bestemming 'Sport - 1'. Deze bestemming laat een manege toe.

7.5 Overige regelingen

In dit bestemmingsplan worden de gronden in het plangebied voor verschillende doeleinden bestemd. Daarbij worden regels gegeven voor het gebruik van de gronden en gebouwen, voor zover dat in het belang van een goede ruimtelijke ordening nodig is.

Een bestemmingsplan bevat dus niet alle regels die het bouwen op en het gebruik van de grond regelen. Zo zijn er bijvoorbeeld nog andere gemeentelijke verordeningen, de milieuwetten en de waterschapskeur, waarin eisen en beperkingen kunnen voorkomen, waarover het bestemmingsplan zich niet uitspreekt.

Bij een procedure waarbij vergunningen (bijvoorbeeld een bouwvergunning) worden verleend, kunnen die andere regels beperkingen opleggen op andere gronden dan planologische.

Per 1 oktober 2000 is het algemene bordeelverbod opgeheven. De opheffing van dit verbod heeft tot gevolg gehad dat de gemeenten tot taak hebben gekregen om de verschillende vormen van prostitutie in het kader van de ruimtelijke ordening te reguleren.

In het buitengebied komen vele woonfuncties voor. Binnen deze functies is de aanwezigheid van seksinrichtingen en/of escortbedrijven ongewenst, nu het beleid gericht is op bescherming van de woonfunctie. Bij de functie wonen zijn aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegelaten. In de begrippen van de planregels worden seksinrichtingen en/of escortbedrijven uitgesloten van het begrip 'aan-huis-verbonden beroep', om iedere twijfel hieromtrent te voorkomen.

De vestiging van seksinrichtingen is evenmin wenselijk binnen de overige bestemmingen in dit plangebied, omdat deze bestemmingen zich bevinden in of in de directe nabijheid van woongebieden. Zekerheidshalve is hiertoe in de specifieke gebruiksregels de regel opgenomen dat het verboden is de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor seksinrichtingen.

Het betreft een grotendeels flexibel plan, waarbinnen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Mochten zich gedurende de looptijd van het plan nieuwe wensen openbaren, dan kunnen deze binnen de grenzen die in het plan zijn aangegeven door middel van onthefingen en wijzigingsbevoegdheden nader gestalte krijgen.

7.5.1 Overgangsrecht

Het overgangsrecht geldt voor bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. Het overgangsrecht is erop gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming komt met de gegeven bestemming.

In beginsel mogen de bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Meestal is dat een eenmalige handeling aan het bouwwerk. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

7.5.2 Relatie met de Bouwverordening

In de planregels is gezorgd voor een afstemming met de Bouwverordening. Een aantal meer specifieke zaken, zoals de regeling voor de afstand tussen gebouwen en de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten, blijft geregeld met de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening. In de algemene bouwregels wordt aangegeven welke gevallen het betreft.

Sinds 1 januari 2003 is de gewijzigde Woningwet met het daarbijbehorende Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken (Bblb) in werking getreden.

Dit betekent dat een grote categorie bouwwerken, zoals garages, serres en dergelijke binnen nader gestelde maximale afmetingen, bouwvergunningsvrij gerealiseerd kunnen worden. Het bouwen van deze bouwwerken wordt niet aan het bestemmingsplan getoetst.

7.6 Handhaving

Handhaving neemt tegenwoordig een steeds belangrijkere plaats in. In het collegeprogramma is aangegeven dat handhaving op alle beleidsterreinen een hoge prioriteit geniet. Met het oog hierop worden/zijn extra middelen vrijgemaakt ter ondersteuning van de toezichthouders op het gebied van de ruimtelijke ordening en bouw- en woningtoezicht. De inzet van deze extra middelen is echter beperkt waardoor toch een zekere prioritering aangebracht moet worden.

In verband hiermee is op 16 juni 2003 de gemeentelijke beleidsnota 'Handhaving Bouwen en Ruimtelijke Ordening' vastgesteld. Deze nota bevat tevens een prioriteitstelling met betrekking tot de handhavingstaken en -gebieden.

Daarnaast zal de gemeente vooral investeren in het voorkomen van overtredingen, de zogenaamde preventieve handhaving. Deze vorm van handhaving bestaat uit communicatie en voorlichting naar burgers en bedrijven, advisering, stimulering, toezicht en zichtbaar optreden. Het uitvoeren van een stringenter handhavingsbeleid betekent meer duidelijkheid en rechtszekerheid voor burgers en bedrijven, terwijl ook de gemeente zich gebonden weet aan de regels van dit vastgestelde beleid. Hiermee worden willekeur en strijdigheid met het gelijkheids- en vertrouwensbeginsel voorkomen.

Ingeval er sprake is van een illegale situatie die op grond van de geldende bestemmingsplanregels niet kan worden gelegaliseerd, bestaat er in beginsel een afspraak dat opgetreden zal worden met de inzet van bestuursrechtelijke dwangmiddelen, gelet op de ruimtelijke bescherming die het bestemmingsplan biedt. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan worden afgezien van handhaving.

Kortom, handhaven moet indien er geen uitzicht op legalisering bestaat en er geen bijzondere omstandigheden aanwezig zijn op grond waarvan afgezien zou moeten van handhaving. Een nieuw bestemmingsplan betekent echter geenszins dat met de wet/verordening strijdige situaties met betrekking tot bebouwing en gebruik gelegaliseerd worden. Per geval zal worden beoordeeld of optreden noodzakelijk is.

In de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 van kracht is geworden, is een artikel opgenomen waarin staat vermeld dat het verboden is om gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Een overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

Strafrechtelijk optreden is gewenst bij overtredingen waarvan de gevolgen niet meer ongedaan gemaakt kunnen worden. Een voorbeeld hiervan is het kappen van houtwallen. Ook bij overtredingen die zich telkens weer herhalen (zoals permanente bewoning van recreatiewoningen) en kortdurende overtredingen (zoals detailhandelsactiviteiten in loodsen) is deze aanpak wenselijk.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid van het plan

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vanuit het oogpunt van maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft de gemeente een aantal belangenorganisaties betrokken bij de totstandkoming van het Bestemmingsplan Buitengebied 2007. Deze organisaties hebben in het kader van een vooroverleg binnen een klankbordgroep kunnen reageren op de gemeentelijke beleidsvoornemens.

Over het voorontwerp bestemmingsplan is, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid gegeven tot inspreken op het plan. In deze fase is het plan ook voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties en aan de waterschappen in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke ordening. Uiteraard kregen ook de maatschappelijke organisaties in het gebied het plan om reactie voorgelegd.

Over alle ingekomen reacties is een standpunt bepaald, waarna het bestemmingsplan gereed is gemaakt voor de wettelijke vaststellingsprocedure. Dan is er tevens gelegenheid tot het inbrengen van zienswijzen bij de gemeenteraad en in een latere fase kunnen bedenkingen worden ingediend bij de Raad van State.

8.2 Economische uitvoerbaarheid

Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid door middel van een cijfermatige opzet is in het kader van een bestemmingsplan Buitengebied moeilijk te geven. Immers, een bestemmingsplan Buitengebied is geen uitvoeringsinstrument, maar een beoordelingskader voor de inrichting en het beheer van het landelijk gebied.

Met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid kan dan ook worden opgemerkt dat het hier in hoofdzaak een bestaande situatie betreft die in een nieuwe planologische regeling is vervat. Van gemeentewege zijn een aantal nieuwe ontwikkelingen in het plan opgenomen die in een financieel kader geplaatst moeten worden. De nieuwe ontwikkelingen hebben geen financiële consequenties, behalve het aan te leggen recreatieve fietspad dat onderdeel uit maakt van het IIVR-project. Daarvoor wordt verwezen naar de bijlage in het bij de toelichting behorende bijlagenboek, waarin de onderbouwing van het fietspad is opgenomen.

Hoofdstuk 9 Inspraak, overleg en zienswijzen

9.1 *Inspraak voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'*

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' heeft vanaf 2 mei 2007 tot en met 11 juni 2007 gedurende zes weken ten behoeve van informatie en inspraak ter inzage gelegen.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, zowel in de informatiehoek van het gemeentehuis te Oldebroek, als in het dorpshuis De Bouwakker te Hattemerbroek, in het dorpshuis 't Grinthuus te 't Loo, in het dorpshuis 't Noorderhuukien te Noordeinde, in het dorpshuis De Heerdt te Oosterwolde en in het dorpshuis te Wezep.

Bovendien zijn er drie informatieavonden gehouden om de burgers te informeren over het voorontwerp van het bestemmingsplan. Deze avonden werden gehouden op maandag 7 mei 2007 in het gemeentehuis te Oldebroek, op woensdag 9 mei 2007 in het dorpshuis De Heerdt te Oosterwolde en op donderdag 10 mei 2007 in het dorpshuis te Wezep.

Binnen deze periode zijn 143 inspraakreacties binnengekomen die zijn opgenomen in onderstaande tabel. De binnengekomen reacties zijn in een bijlage in het bij de toelichting behorende bijlagenboek in het kort weergegeven, met daarbij de reactie van de gemeente.

nr.	adres	hsnr.	postcode	plaats	naam	reg nr.
1	Bongersweg	6	8095 PH	't Loo	Focus 4+ Montagebedrijf	16865
2	Bongersweg	12	7991 PA	't Loo	G. Vosselman	17123
4	Bovendarsweg	50	8096 PR	Oldebroek	H. van Ommen	17151
5	Bovendarsweg	60	8072 CG	Oldebroek	Carrosserie & Wagenbouw Doornwaard	16857
7	Bovendarsweg	85	8096 PP	Oldebroek	J. van Werven	15671
9	Bovendarsweg	96	8096 PS	Oldebroek	J. Blaauw	16618
10	Bovendarsweg	102	8096 PS	Oldebroek	G.L. Spronk	16946
11	Bovenheigraaf	36	8095 PC	't Loo	J. Bovendorp	16904
12	Bovenheigraaf	94	8095 PD	't Loo	K. v.d. Wetering	16981
14	Bovenheigraaf	144	8091 BX	Wezep	C. van Stokkom	15850
16	Bovenheigraaf	159	8091 BV	Wezep	H. van Rijssen	16959
17	Bovenmolenweg	7	8096 PX	Oldebroek	A. Strijkert	15750
18	Bovenmolenweg	7 ww	8075 AA	Oldebroek	D. van Hattem	16316
20	Bovenpad	30	8096 RN	Oldebroek	R. van 't Hof	17054
21	Bovenstraatweg	6	8096 PE	Oldebroek	B. Doornwaard	16883
22	Bovenstraatweg	8	8096 PE	Oldebroek	P.J. van Leeuwen Boomkamp	16896
24	Bovenstraatweg	67	8071 CC	Oldebroek	Van de Streek	16964
25	Bovenstraatweg	74	8096 PG	Oldebroek	Camping Lijsterbes	16971
26	Brandsweg	11	7400 AC	Wezep	J. van 't Ende	16862

27	Broekeroordsweg	3 a	8096 RS	't Loo	G. Ijskes - Rijken	17126
28	Broekeroordsweg	3 b	8095 RM	't Loo	Heicom	16485
29	Buitendijks	6	8079 TA	Noordeinde	J.L. Dekker	16685
30	Collenhovensweg	17	8091 PM	Wezep	J. Spronk	16880
32	De Soppeweg	4	8091 CB	Wezep	C. Souman	16528
33	De Soppeweg	5	8091 CB	Wezep	R.G. Koele	16749
34	Duinkerkerweg	32	8097 RZ	Oosterwolde	H. Puttenstein	16406
35	Duinkerkerweg	34	8097 RZ	Oosterwolde	T. van Dorp	16738
36	Duinkerkerweg	37	8097 RX	Oosterwolde	J. Hofmeijer	15395
37	Duinkerkerweg	41	8097 RX	Oosterwolde	H. van Werven - Visch	15669
38	Duinkerkerweg	43	8097 RX	Oosterwolde	C. Bastiaan	17050
39	Duivendansweg	10	8260 AH	Wezep	W. van Duinen	16769
40	Eekterweg	13	8072 CG	Oosterwolde	V.O.F. Morren Wor- menkwekerij	16609
41	Eekterweg	56	8097 PE	Oosterwolde	J.W. Boonenberg	16874
42	Engelandsweg	16	8091 BB	Wezep	H.W. Hulshof	16093
43	Engelandsweg	31	8091 BA	Wezep	F.G. Koopman	16969
44	Feithenhofsweg	4	8096 PB	Oldebroek	Viel Plantencentrum	16058
45	Feithenhofsweg	5	384 AB	Oldebroek	E.P. Kamphorst	16897
47	Grachtenweg	21	3772 MP	Oosterwolde	P.A. van Bruggen	17156
48	Groote Woldweg	66	8097 RV	Oosterwolde	W. van Boven	16529
49	Groote Woldweg	69	8097 RR	Oosterwolde	A. van Wijhe	16691
50	Groote Woldweg	75-I	8171 NB	Oosterwolde	De Polderstroom V.O.F.	17031
51	Groote Woldweg	76	8097 RV	Oosterwolde	H. Boeve	17013
52	Groote Woldweg	79	8097 RR	Kerkdorp	A. Bos	16304
54	Groote Woldweg	114	8079 TG	Noordeinde	G.J. Huisman	16944
55	Hanesteensweg	18	8094 PM	Hattermerbroek	H. van Oene	16486
58	Hof ter Eekterweg	5	8097 SL	Oosterwolde	H. van 't Hof	16531
59	Hof ter Eekterweg	8	8097 SL	Oosterwolde	B. van de Put	16096
60	Hogenbrinkweg	9	8096 RS	Oldebroek	J. Pleiter	17174
61	Hogenbrinkweg	16	3772 MP	Oldebroek	Maatschap K. en D. van de Beek	17160
62	Hogenbrinkweg	18	8096 RT	Oldebroek	M.G.J. Bastiaan	16758
63	Hulweg	2	8097 RE	Oosterwolde	W. Wolters	16484
64	Hulweg	3	8097 RE	Oosterwolde	A. van der Schouw	16620
65	Jan Boerswegje	5	8091 PD	Wezep	R.H.J. Vrolijkens	15754
66	Keizersweg	81	8091 JH	Wezep	A. van Erven	16094
67	Kleine Woldweg	32	8097 RH	Oosterwolde	H. Wielink	17028
68	Koeleweg	23a	8096 RL	Oldebroek	B. Kroeze - van het Ende	15921
70	Koemkolkweg	2	8097 PG	Oosterwolde	H. Schoonhoven	16303
71	Koemkolkweg	8	8097 PG	Oosterwolde	W. van der Horst	16622
72	Koemkolkweg	11	8097 PG	Oosterwolde	L.W. Wolfsen	17025
74	Landhuisweg	6	8091 BE	Wezep	J. Slurink	16408
75	Mheneweg Noord	20	8096 RG	Oosterwolde	J. Dickhof	16409
76	Mheneweg Zuid	56	8096 RH	Oldebroek	J. van Loo	14949
77	Middeldijk	16	8094 PS	Hattermerbroek	Recycling Van Werven	16306

78	Mulligenweg	15	7400 AC	Oldebroek	B. Flier	16763
79	Naaldeweg	6	8079 TJ	Noordeinde	A. v. 't Oever	16764
81	Oostendorperstraatw	60	8097 PM	Oosterwolde	G.J. Pleijter	16687
82	Ottenweg	15	8096 PT	Oldebroek	R. Binnekamp	16044
83	Ottenweg	22	8096 PW	Oldebroek	Boomkwekerij 't Mulligen	17015
84	Ottenweg	28	8096 PW	Oldebroek	C.M. Meijer	17172
85	Oude Dijk	9	8096 RJ	Oldebroek	H. Bakker	15289
86	Oude Dijk	13	8096 RJ	Oldebroek	G.E. van Boven	16951
87	Oude Elburgerweg	1	8094 PD	Hattermerbroek	G.B. Steenman	16095
88	Oude weg	121	8094 PR	Hattermerbroek	H. Blok	16973
89	Puttensteinsveldweg	22	8091 BS	Wezep	CelaVita	17144
90	Reesweg	12	8097 PA	Oosterwolde	C.W. Oolbekkink - Fik- se	15851
92	Veenweg	20	8096 PN	Oldebroek	G. Spronk	16949
93	Veenweg	27	8096 PL	Oldebroek	A. Jonker	16761
94	Veenweg	29	8096 PL	Oldebroek	B van Loo	16882
95	Veenweg	39	8096 PL	Oldebroek	Zandbergen	15919
96	Veenweg	48	8096 PN	Oldebroek	J. van Pijkere	16675
98	Verlengde Looweg	7	8096 RR	Oldebroek	Grondverzetbedrijf Van Werven	16688
99	Verlengde Looweg	19	8095 PG	't Loo	E. van 't Hof	15853
100	Vierhuizenweg	5	8096 RP	Oldebroek	Fruittuin Verbeek	16527
101	Vierhuizenweg	21	8096 RP	Oldebroek	A. Schenk	17020
102	Vierschotenweg	36	8095 PR	't Loo	P.J.H. Staats	15674
103	Vierschotenweg	38	8095 PR	't Loo	A. Onderdelinden	16305
104	Vogelzangveldweg	23	8094 PH	Hattermerbroek	Recreatiepark IJsselheide	16898
105	Vollenhofsweg	9/11	8091 PH	Wezep	Uitslag V.O.F.	17170
106	Voskuilerdijk	2	8094 PW	Hattermerbroek	D. Knol	16302
107	Voskuilerdijk	253	8091 AR	Wezep	IJssvereniging Excelsior	16989
108	Voskuilerdijk	46	8094 PW	Hattermerbroek	L. Wolf	16681
110	Vreeweg	13	8095 PJ	't Loo	Van de Rozenberg	15917
111	Vreeweg	15	3772 MP	't Loo	Transportbedrijf Jan Bakker	17162
112	Westerweg	15	8097 PB	Oosterwolde	J. Spronk	16986
113	Winterdijk	6 a	8097 SK	Oosterwolde	G.H. van de Weg	16942
114	Zeuvén Heuvels	5	8091 AG	Wezep	A. Bosch	16757
115	Zeuvén Heuvels	14	8091 AG	Wezep	H. Velthuis - de Groot	17208
116	Zeuvén Heuvels	16	8091 AG	Wezep	B. Kroeze	17212
117	Zeuvén Heuvels	22	8091 AG	Wezep	Tenthof van Noorden/Waanders	16686
119	Zomerdijk	28	8097 SM	Oosterwolde	Korenberg	16488
120	Zuiderwijkweg	2	8097 RW	Oosterwolde	Van Norel	16975
121	Zuiderzeestraatweg	181	8096 BH	Oldebroek	H. Heijninck	15922
122	Zuiderzeestraatweg	216	8096 BJ	Oldebroek	H. de Zwaan	17121

123	Zuiderzeestraatweg	240	3772 MP	Oldebroek	Loon- en straalbedrijf Van Boven	16966
124	Zuiderzeestraatweg	254	8096 CJ	Oldebroek	BV Handelsonder- neming De Hoop	16526
125	Zuiderzeestraatweg	261R	8096 BK	Oldebroek	Oostendorp	17130
126	Zuiderzeestraatweg	264	8096 CJ	Oldebroek	H. Bovendorp	17056
128	Zuiderzeestraatweg	278	8096 BL	Oldebroek	Van de Grift/Hulshof	15916
129	Zuiderzeestraatweg	292a	8096 CK	Oldebroek	R. Koops	16879
130	Zuiderzeestraatweg	294I	8096 CK	Oldebroek	D.J.H. Koops	16045
131	Zuiderzeestraatweg	343	7400 AC	Oldebroek	H. Blok	16739
132	Zuiderzeestraatweg	376	8096 CN	Oldebroek	H. Korenberg	17426
133	Zuiderzeestraatweg	402	8091 PB	Wezep	D. van 't Veen	16405
134	Zuiderzeestraatweg	410	8091 PB	Wezep	Boomkwekerij Hoekert	16163
135	Zuiderzeestraatweg	417	8091 PA	Wezep	Landgoed Vollenhof	16864
136	Zuiderzeestraatweg	418	8091 PB	Wezep	G.J. Veldhoen	16953
138	Zwarteweg	2	8097 PV	Oosterwolde	J. Puttenstein	16335
139	Zwarteweg	83	8097 PS	Oosterwolde	G. van Hattem	16765
142	Bietenakker	22	8091 AD	Wezep	Natuur- en milieu- vereniging 't Groentje	17153
143	Van Asseltsweg	1	8096 AT	Oldebroek	Koninklijk Horeca Nederland	16961

9.2 Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening betreffende het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, is het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' in mei 2007 ter beoordeling toegezonden aan onderstaande instanties:

- 1 Provincie Gelderland, Dienst Ruimte, Economie en Welzijn te ARNHEM
- 2 VROM Inspectie (regio Oost) te ARNHEM
- 3 Dienst Vastgoed Defensie, afdeling Expertise en Advies te ZWOLLE
- 4 Ministerie van Landbouw Natuur en Voedselkwaliteit
(DRZ vestiging regio Oost) te DEVENTER
- 5 Ministerie van Economische Zaken, regio Oost te ARNHEM
- 6 Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten te AMERSFOORT
- 7 Waterschap Veluwe te APELDOORN
- 8 Rijkswaterstaat Oost Nederland te ARNHEM
- 9 Provincie Flevoland, afdeling Ruimtelijke Ordening te LELYSTAD
- 10 Provincie Overijssel, afdeling Ruimtelijke Ordening te ZWOLLE
- 11 Burgemeester en wethouders van de gemeente Dronten te DRONTEN
- 12 Burgemeester en wethouders van de gemeente Elburg te ELBURG
- 13 Burgemeester en wethouders van de gemeente Hattem te HATTEM
- 14 Burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen te KAMPEN
- 15 Burgemeester en wethouders van Heerde te HEERDE
- 16 Burgemeester en wethouders van Epe te EPE
- 17 GLTO te DEVENTER en LTO Randmeerkust te HATTEMERBROEK
- 18 NV Nederlandse Spoorwegen, Bedrijfs- en produktontwikkeling te UTRECHT
- 19 Recron te DRIEBERGEN
- 20 Prorail te UTRECHT
- 21 Kamer van Koophandel, afdeling Regio Stimulering te HARDERWIJK
- 22 NV Nederlandse Gasunie te DEVENTER
- 23 Vitens Gelderland, afdeling Infra te ARNHEM
- 24 NUON Infra Oost te APELDOORN
- 25 TenneT Holding B.V. te ARNHEM
- 26 Gelderse Milieufederatie te ARNHEM
- 27 Staatsbosbeheer Regio Oost te DEVENTER
- 28 Gelders Landschap te ARNHEM
- 29 Vereniging Natuurmonumenten te 'S-GRAVELAND
- 30 VeKaBo Nederland te ONSTWEDDE
- 31 Stichting Vrije Recreatie te MEERKERK
- 32 Recreatiegemeenschap Veluwe te ARNHEM
- 33 KPN Telecom te ZWOLLE
- 34 Railinfrabeheer Regio NO te ZWOLLE
- 35 Bedrijvenkring Oldebroek te WEZEP
- 36 Natuurvereniging 't Groentje te WEZEP
(zie inspraakreactie)

De instanties die staan vermeld onder 9, 10, 13, 14, 18 en 23 hebben laten weten geen opmerkingen over het plan te hebben.

De instanties die staan vermeld onder 5, 8, 15, 16, 27 tot en met 35 hebben niet gereageerd.

De binnengekomen overlegreacties zijn in een bijlage in het bij de toelichting behorende bijlagenboek in het kort weergegeven, met daarbij de reactie van de gemeente.

9.3 Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' heeft van woensdag 29 april 2009 tot en met dinsdag 9 juni 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk ter kennis van de gemeenteraad te brengen, zodat daar bij de vaststelling rekening mee kan worden gehouden.

Er zijn in totaal 213 zienswijzen binnengekomen. Hiervan zijn er 6 niet-ontvankelijk verklaard, omdat deze zienswijzen na de termijn van de ter inzage legging zijn ingediend.

De zienswijzen zijn ingediend door:

1	Geдеputeerde Staten van Gelderland	Postbus 9090 6800 GX	ARNHEM
2	VROM-Inspectie, Regio Oost	Postbus 136 6800 AC	ARNHEM
3	Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed t.a.v. drs G.H. Glas	Postbus 1600 3800 BP	AMERSFOORT
4	Ministerie van Defensie Dienst Vastgoed Defensie Directie Noord	Postbus 40184 8004 DD	ZWOLLE
5	LTO Noord - Vestiging Drachten t.a.v. mevrouw. G. Schenkel	Postbus 186 9200 AD	DRACHTEN
6	LTO Noord - Vestiging Deventer t.a.v. mevrouw. G. Schenkel	Postbus 126 7400 AC	DEVENTER
7	Vitens Gelderland t.a.v. de heer J.B. ten Brinke	Postbus 8200 BB	LELYSTAD
8	Gelderse Milieufederatie	Jansbuitensingel 14 6811 AB	ARNHEM
9	Koninklijke Horeca Nederland afdeling Noord Veluwe	Van Asseltsweg 1 8096 AT	OLDEBROEK
10	Ericsson Network Services B.V. t.a.v. mevrouw. Mr. M. Pelikaan	Postbus 134 6170 AC	STEIN

11	Stichting Achmea Rechtsbijstand t.a.v. mevrouw Mr. G. Visser	Postbus 10100	5000 JC TILBURG
12	Bogaerts & Groenen advocaten t.a.v. de heer mr. R.E. Wannink	Postbus 127	5280 AC BOXTEL
13	Bogaerts & Groenen advocaten t.a.v. de heer mr. R.E. Wannink	Postbus 127	5280 AC BOXTEL
14	heer H. Kurk	Bovendwarsweg 75	8096 PP OLDEBROEK
15	heer J. van Werven	Bovendwarsweg 85	8096 PP OLDEBROEK

16	heer J.G C.		Wastenecker	Veenweg 91 R-3		8096 PM OLDEBROEK
17	me-vrou w	B.	Spijkerboer - Flier	Bovendwarsweg 93nw (nabij gelegen)	Crocusstraat	7 8096 XA OLDEBROEK
18	me-vrou w		Schoonderbeek en Partners Advies BV mw. ing. N. Jacobs	Bovendwarsweg 93 Van Werven Holding B.V. Verlengde Looweg 7, 8096 RR OLDEBROEK	Postbus	374 6710 BJ EDE GLD
19	heer	B. van	Heerde	Bovenheigraaf 25	Bovenheigraaf	25 8096 PJ OLDEBROEK
20	heer		Esdeo Bouwadvies t.a.v. ing. O. van der Heide	Bovenheigraaf 34 't Loo de heer G. Wolff, Bovenheigraaf 34, 8095 PV 't Loo Oldebroek	Dennenkamp	5 7321 DA APELDOORN
21	heer	D.	Doorneweerd	Bovenheigraaf 77-I	Bovenheigraaf	77-1 8095 PB 'T LOO OLDEBROEK
22	heer, me-vrou w		K. van de Wetering en R. van de Wetering-Veldkamp	Bovenheigraaf 94	Bovenheigraaf	94 8095 PD 'T LOO OLDEBROEK
23	me-vrou w		Schoonderbeek en Partners Advies BV mw. ing. N. Jacobs	Bovenheigraaf ongen. Ag 557 't Mulligen, Ottenweg 22, 8096 PW Oldebroek	Postbus	374 6710 BJ EDE GLD
24	heer	B. H.	Borst	Bovenheigraaf 119	Bovenheigraaf	119 8091 BT WEZEP
25	me-vrou w	G.	Sanders - Eg-huizen	Bovenheigraaf 151 R1, 151 R2 en 151 R3	Bovenheigraaf	147 8091 BV WEZEP
26	heer		J. van 't Ende	Bovenheigraaf 151 R3	Koningin Wilhelminalaan	8 8091 AR WEZEP
27	heer	H. van	Rijssen	Bovenheigraaf 159	Bovenheigraaf	159 8091 BV WEZEP
28	heer		Polinder Advies t.a.v. de heer ing. L. Polinder	Bovenheigraaf nabij 159 Wezep de heer H. van Rijssen, Bovenheigraaf 159, 8091 BV Wezep	Glindeweg	19 8085 SN DOORNSPIJK
29	heer		Mr. L. Bolier, Juridische adviezen	Bovenmolenweg 7 de heer A. Strijkert, Bovenmolenweg 7, 8096 PX Oldebroek	Nunspeterweg	25 8075 AA ELSPEET
30	heer, me-vrou w		de heer J. Boeve en mw. M. Boeve-Logt	Bovenpad 5	Bovenpad	5 8096 RM OLDEBROEK
31	heren		de heer B. van Loo sr. En de heer B. van Loo jr.	Bovenpad 12-14	Bovenpad	12 en 14 8096 RN OLDEBROEK
32	heer	A.	Morren	Bovenpad 23 en 23 A	Bovenpad	23 8096 RM OLDEBROEK
33	heren		B. Doornewaard en K. Doornewaard	Bovenstraatweg 6	Bovenstraatweg	6 8096 PE OLDEBROEK
34	heer		Slichting Boerderijmus. t.a.v. de heer A. Berends	Bovenstraatweg 10-I	Bovenstraatweg	10 8096 PE OLDEBROEK
35	heer	G.	Keijl	Bovenstraatweg 42a Oldebroek	Bovenstraatweg	42a 8096 PE OLDEBROEK
36	heer	C. van der	Put	Bovenstraatweg 53 en 53a	Bovenstraatweg	53 8096 PG OLDEBROEK

37	heer	Van Westreenen, t.a.v. de heer G. Nap	Bovenstraatweg 78 de heer en mw. Van den Brink, Bovenstraatweg 78, 8096 PG Oldebroek	Antonie Fokkerstraat 1a	3772 MP BARNEVELD
38	heer E.	Nagelholt	Bovenstraatweg 82	Zuiderzeestraatweg 190	8096 CG OLDEBROEK
39	heer J. van 't Ende		Brandsweg 11	Brandsweg	11 8091 PK WEZEP
40	heer W.	Bronsink	Brandsweg 15	Brandsweg	15 8091 PK WEZEP
41	heer, mevrouw	Bewoners gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Brandsweg	14 8091 PK WEZEP
42	heer, mevrouw	Bewoners Vollenhofsweg 26	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Vollenhofsweg	26 8091 PH WEZEP
43	heer, mevrouw	Bewoners Vollenhofsweg 18A	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Vollenhofsweg	18A 8091 PH WEZEP
44	heer, mevrouw	Bewoners Vollenhofsweg 18	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Vollenhofsweg	18 8091 PH WEZEP
45	heer, mevrouw	Bewoners Vollenhofsweg 30	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Vollenhofsweg	30 8091 PH WEZEP
46	heer, mevrouw	Bewoners Vollenhofsweg 3	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Vollenhofsweg	3 8091 PH WEZEP
47	heer, mevrouw	Bewoners Vollenhofsweg 22	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Vollenhofsweg	22 8091 PH WEZEP
48	heer, mevrouw	Bewoners Rambonnetweg 20	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Rambonnetweg	20 8091 PJ WEZEP
49	heer, mevrouw	Bewoners Rambonnetweg 18	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Rambonnetweg	18 8091 PJ WEZEP
50	heer, mevrouw	Bewoners Vollenhofsweg 16A	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Vollenhofsweg	16A 8091 PH WEZEP
51	heer, mevrouw	Bewoners Rambonnetweg 13	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Rambonnetweg	13 8091 PJ WEZEP
52	heer, mevrouw	Bewoners Rambonnetweg 13A	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Rambonnetweg	13A 8091 PJ WEZEP
53	heer, mevrouw	Bewoners Rambonnetweg 12	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Rambonnetweg	12 8091 PJ WEZEP
54	heer, mevrouw	Bewoners Rambonnetweg 14	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Rambonnetweg	14 8091 PJ WEZEP
55	heer, mevrouw	Bewoners Rambonnetweg 14A	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Rambonnetweg	14A 8091 PJ WEZEP

56	heer, mevrouw w	Bewoners Rambonnetweg 12	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Rambonnetweg	12	8091 PJ WEZEP
57	heer, mevrouw w	Bewoners Rambonnetweg 10	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Rambonnetweg	10	8091 PJ WEZEP
58	heer, mevrouw w	Bewoners Zuiderzeestraatweg 415	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Zuiderzeestraatweg	415	8091 PA WEZEP
59	heer, mevrouw w	Bewoners Collenhovensweg 6	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Collenhovensweg	6	8091 PM WEZEP
60	heer, mevrouw w	Bewoners Zuiderzeestraatweg 449	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Zuiderzeestraatweg	449	8091 PA WEZEP
61	heer, mevrouw w	Bewoners IJsselvliedlaan 3	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	IJsselvliedlaan	3	8091 PN WEZEP
62	heer, mevrouw w	Bewoners Bovenheigraaf 150	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Bovenheigraaf	150	8091 BX WEZEP
63	heer, mevrouw w	Bewoners Bovenheigraaf 138 A	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Bovenheigraaf	138 A	8091 BX WEZEP
64	heer, mevrouw w	Bewoners Bovenheigraaf 138	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Bovenheigraaf	138	8091 BX WEZEP
65	heer, mevrouw w	Bewoners Bovenheigraaf 133	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Bovenheigraaf	133	8091 BX WEZEP
66	heer, mevrouw w	Bewoners Zuiderzeestraatweg 413	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Zuiderzeestraatweg	413	8091 PA WEZEP
67	heer, mevrouw w	Bewoners Collenhovensweg 22	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Collenhovensweg	22	8091 PM WEZEP
68	heer, mevrouw w	Bewoners Bovenheigraaf 152	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Bovenheigraaf	152	8091 BX WEZEP
69	heer, mevrouw w	Bewoners Rambonnetweg 7	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Rambonnetweg	7	8091 PJ WEZEP
70	heer, mevrouw w	Bewoners Rambonnetweg 3	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Rambonnetweg	3	8091 PJ WEZEP
71	heer, mevrouw w	Bewoners Rambonnetweg 1A	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Rambonnetweg	1A	8091 PJ WEZEP
72	heer, mevrouw w	Bewoners Bovenheigraaf 139	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Bovenheigraaf	139	8091 BT WEZEP
73	heer, mevrouw w	Bewoners Brandsweg 14	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Brandsweg	14	8091 PK WEZEP
74	heer, mevrouw w	Bewoners Zuiderzeestraatweg 433	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Zuiderzeestraatweg	433	8091 PA WEZEP

75	heer, mevrouw	Bewoners Zuiderzeestraatweg 433-I	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Zuiderzeestraatweg	433-I 8091 PA WEZEP
76	heer, mevrouw	Bewoners Collenhovensweg 17	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Collenhovensweg	17 8091 PM WEZEP
77	heer, mevrouw	Bewoners Bovenheigraaf 135A	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Bovenheigraaf	135A 8091 BT WEZEP
78	heer, mevrouw	Bewoners Brandsweg 24	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Brandsweg	24 8091 PK WEZEP
79	heer, mevrouw	Bewoners Bovenheigraaf 135	Brandsweg e.o. (gebied tussen Bovenheigraaf, Zuiderzeestraatweg e.a.)	Bovenheigraaf	135 8091 BT WEZEP
80	heer A.H.D. van de	Worp	Brandsweg 24	Brandsweg	24 8091 PK WEZEP
81	heer	Mulder Bouwmanagement BV Heicom B.V., Broekeroords t.a.v. de heer J. Mulder	Broekeroordsweg 3b weg 3b, 8095 RM 't Loo Oldebreek	Postbus	9003 3840 GA HARDERWIJK
82	heer	Sichting Buitencentrum t.a.v. de heer P. Verberg	Broekeroordsweg 9	Mereveldlaan	155 3454 CE DE MEERN
83	heer J.	Dekker	Buitendijks 6	Buitendijks	6 8079 TA NOORDEINDE GLD
84	heer	LTO Noord, vestiging Elst, t.a.v. G.J.A.M. Festen ab	Collenhovensweg 17 Maatschap Spronk Collenhovensweg 17 8091 PM WEZEP	Postbus	20 6660 AA ELST GLD
85	heer G. van der	Meulen	De Soppeweg 1	De Soppeweg	1 8091 CB WEZEP
86	heer R.G.	Koele	de Soppeweg 3/3-I	De Soppeweg	5 8091 CB WEZEP
87	heer G.J. van	Enk	de Soppeweg 3/3-I	de Steeg	2 8091 CC WEZEP
88	heer R.G.	Koele	De Soppeweg 5	De Soppeweg	5 8091 CB WEZEP
89	heer	Pleiter Make-laars & Taxateurs, t.a.v. de heer J. T. Pleiter wolde	Driemerkenweg 2 Erven Van Engelen, Driemerkenweg 2, 8097 RK Ooster-	Hogenbrinkweg	9 8096 RS OLDEBROEK
90	heer H	Puttenstein	Duinkerkerweg 32	Duinkerkerweg	32 8097 RZ OOSTERWOLDE GLD
91	heer C.	Bastiaan	Duinkerkerweg nabij 43	Duinkerkerweg	43 8097 RX OOSTERWOLDE
92	heer	Benthem & Gramata advocaten t.a.v. J.T. Fuller	Duivendansweg 2 en 2-I familie W. Bakker, Duivendansweg 2 en 2-I, 8091 PC Wezep	Postbus	1036 8001 BA ZWOLLE
93	heer	Polinder Advies t.a.v. de heer ing. L. Polinder	Eekterweg 13 de firmanten van V.O.F. Morren Wormenkekerij, Eekterweg 13, 8097 PC Oosterwolde	Glindeweg	19 8085 SN DOORNSPIJK
94	heer J.	Immeker	Eekterweg 28	Eekterweg	28 8097 PD OOSTERWOLDE GLD
95	heer	Pleiter Make-laars & Taxateurs, t.a.v. de heer J. T. Pleiter de	Eekterweg 39 de heer L. van Norel, Eekterweg 39, 8097 PC Oosterwolde (per 1-9-2009 Woldhuisweg	Hogenbrinkweg	9 8096 RS OLDEBROEK

8, 8091 EB Wezep)

96	me-vrouw	CNV Vakcentrale t.a.v. mw. Mr. M.H. de Bruin	Elburgerweg 26 de heer G. Spaan, p/a Hessenweg 118, 8051 LF Hattem	Postbus	2475 3500 GL	UTRECHT
97	heer	Viel Plantencentrum	Feithenhofsweg 4	Kopakker	27	8256 BR BIDDINGHUIZEN
98	heer	Van Westreenen, t.a.v. de heer S. van Schaik	Feithenhofsweg 15 de heer A. Steenberg, Zuiderzeestraatweg 149, 8096 BG Oldebroek	Anthonie Fokkerstraat 1a	3772 MP	BARNEVELD
99	heer R. van de	Wetering	Gelderse Sluis 0	Zomerdijk	44	8079 TC NOORDEINDE GLD
100	heer	Stichting Feithenhof, t.a.v. de heer H. Boeve Hervormde Gemeente Oosterwolde / Noorddeinde t.a.v. de heer E. van de Weg	Gelderse Sluis ong.	Zuiderzeestraatweg	198-1	8096 CG OLDEBROEK
101	heer		Gelderse Sluis ong.	Zwarteweg	32	8097 PW OOSTERWOLDE GLD
102	heer J. van de	Wetering	Gelderse Sluis ong.	Groote Woldweg	120	8079 TG NOORDEINDE GLD
103	heer A. van	Wijhe	Groote Woldweg 69	Groote Woldweg	69	8097 RR OOSTERWOLDE GLD
104	heer A.	Dickhof	Groote Woldweg 73	Groote Woldweg	73	8097 RR OOSTERWOLDE GLD
105	heer	Van Westreenen t.a.v. de heer R. Kamphuis	Groote Woldweg 75-1 Polderstroom V.O.F., Groote Woldweg 75-1, 8097 RR Oosterwolde	Anthonie Fokkerstraat 1a	3772 MP	BARNEVELD
106	heer	Pietersma & Spoelstra, t.a.v. mr. A.J. Spoelstra	Groote Woldweg 82 de heer J. Mosterd, Groote Woldweg 82, 8097 RV Oosterwolde	Postbus	707	9200 AS DRACHTEN
107	heer H. van de	Werfhorst	Groote Woldweg 87-1	Groote Woldweg	87-1	8097 RR OOSTERWOLDE
108	heer	Van Westreenen, t.a.v. de heer R. Kamphuis	Groote Woldweg 106-108 Maatschap Schoonhoven-Reurink, Groote Woldweg 75-1, 8097 RR Oosterwolde	Anthonie Fokkerstraat 1a	3772 MP	BARNEVELD
109	heer	Van Westreenen, t.a.v. de heer R. Kamphuis	Groote Woldweg 114 de heer G.J. Huisman, Groote Woldweg 114, 8079 TG Noorddeinde	Anthonie Fokkerstraat 1a	3772 MP	BARNEVELD
110	heer, mevrouw	de heer A. de Kok en mw. M. de Kok	Groote Woldweg 116	Groote Woldweg	116	8079 TG NOORDEINDE GLD
111	heer H. van	Oene	Hanesteenseweg 18	Hanesteenseweg	18	8094 PM HATTEMERBROEK
112	heer	Van Westreenen, t.a.v. de heer S. van Westreenen	Hanewende 14 de heer H.J. van Weeghel, Hanewende 14, 8094 AZ Hattemerbroek	Anthonie Fokkerstraat 1a	3772 MP	BARNEVELD
113	heer R. van de	Wetering	Harm Aartsweg 01	Bovenheigraaf	94	8095 PD 'T LOO OLDEBROEK
114	heer	Sterparken Recreatie t.a.v. de heer F. Wilschut	Heidehoeksweg 7	Heidehoeksweg	7	8091 BC WEZEP
115	heer, mevrouw	de heer en mw. J. Wolf	Heigraaf 10 (bedrijf)	Heigraaf	10	8091 CD WEZEP

116	heer	G	Puttenstein	Heigraaf ong. kadaster R29	Zuiderzeestraatweg 464-1	8091 CS WEZEP
117	heer	J.	Pleiter	Hogenbrinkweg 9 Oldebroek	Hogenbrinkweg	9 8096 RS OLDEBROEK
118	heer		Pleiter Make- laars & Taxa- teurs, t.a.v. de heer J.T. Pleiter	Beleidsregel Beëindiging agrarische bedrijfsvoering	Hogenbrinkweg	9 8096 RS OLDEBROEK
119	heer		Van Westree- nen, t.a.v. de S. van Schaik	Hogenbrinkweg 16 Maatschap K. en D. van de Beek, Hogenbrinkweg 16, 8096 RT Oldebroek	Antonie Fokkerstraat 1a	3772 MP BARNEVELD
120	heer	H.	Ruitenber	Jan Boerswegje 6	Jan Boerswegje	6 8091 PD WEZEP
121	heer	J.	Graaskamp	Kleine Woldweg 10 de heer E. Evink, Kleine Woldweg 10, 8097 RH Oosterwolde	De Cotelaer	67 3772 BS BARNEVELD
122	heer	N. van de	Brake	Kleine Woldweg 34	Kleine Woldweg	34 8097 RH OOSTERWOLDE GLD
123	heer	D. van	Putten	Koemkolkweg 5	Koemkolkweg	5 8097 PG OOSTERWOLDE GLD
124	heer		Van Westree- nen, t.a.v. de heer R. Kamp- huis	Koemkolkweg 7 de heer D.J. Achter de Molen jr., Eekterweg 46, 8097 PE Oosterwolde	Antonie Fokkerstraat 1a	3772 MP BARNEVELD
125	heer		Exilus Bedrijfs- ontwikkeling BV t.a.v. de heer H.J. Hof	Koemkolkweg 8 Van de Horst-van Winkoop VOF, Koemkolkweg 8 8097 PG Oosterwolde	Postbus	22 8100 AA RAALTE
126	heer		Van Westree- nen, t.a.v. de heer R. Kamp- huis	Koemkolkweg 9 de heer K. Reurink, Boven- heigraaf 85, 8095 PB t Loo Oldebroek	Antonie Fokkerstraat 1a	3772 MP BARNEVELD
127	heer		Van Westree- nen, t.a.v. de S. van Schaik	Koemkolkweg 25 Maatschap H. en A. van Dronkelaar, Koemkolkweg 25, 8097 PG Oosterwolde	Antonie Fokkerstraat 1a	3772 MP BARNEVELD
128	heer	J.	Franken	Laanzichtsweg ong. Veen- weg/Bovendwarsweg	Pluutstraat	98 8081 MC ELBURG
129	heer	W. van	Hattem	Mheneweg Zuid 15A	Schiksweg	39 8097 SG OOSTERWOLDE GLD
130	heer		Karsen proces & advies BV, t.a.v. de heer ir. A. Karsen	Mheneweg Zuid 52 mw. H. Dalhuisen - van de Brake, Mheneweg Z 52, 8096 RH Oldebroek	Haarbeek	4 8033 BH ZWOLLE
131	heer	W.	Harmelink	Mheneweg Zuid naast 25	Mheneweg Zuid	25 8096 RE OLDEBROEK
132	me- vrou w		Schoonderbeek en Partners Ad- vies BV mw. ing. N. Jacobs	Middeldijk 16 Van Werven Holding B.V., Verlengde Looweg 7 8096 RR OLDEBROEK	Postbus	374 6710 BJ EDE GLD
133	heer		LTO Noord Ad- vies t.a.v. de heer ing. J.B. Teunissen	Middeldijk 25 en 27 de heer R.L. Hartman, Mid- deldijk 27, 8084 PS Hatte- merbroek	Postbus	126 7400 AC DEVENTER
134	heer	A. A. M.	Hartman	Middeldijk 25 en 27	Geldersedijk	75 8051 SC HATTEM
135	heer	B	Flier	Mulligenweg 15	Mulligenweg	15 8096 RB OLDEBROEK
136	heer	B	Flier	Mulligenweg 15	Mulligenweg	15 8096 RB OLDEBROEK
137	heer	E.	Koele	Nieuwe Dijk 5	Nieuwe Dijk	5 8091 PL WEZEP

138	heer E	Draaijer	Oostendorperstraatweg nabij 34	Honingsveldweg	3	8081 LN	ELBURG
139	me- vrou w	LTO Noord, vestiging Deventer, t.a.v. mw. ing. F. Lendering	Oostendorperstraatweg 41 de heer B. van Dijk, Oostendorperstraatweg 41, 8097 PK	Postbus	77	7600 AB	ALMELO
140	heer	Bosselaar & Strengers, t.a.v. M.W. Huijbers	Oostendorperstraatweg 60 de heer G.J. Pleiter, Oostendorperstraatweg 60, 8097 PN	Postbus	516	3500 AM	UTRECHT
141	heer, me- vrou w	de heer W. de Groot en mw. W. de Groot	Oostendorperstraatweg 65	Oostendorperstraatweg	65	8097 PL	OOSTERWOLDE GLD
142	me- vrou w	Schoonderbeek en Partners Advies BV mw. ing. N. Jacobs	Ottenweg 22 t Mulligen, Ottenweg 22, 8096 PW Oldebroek	Postbus	374	6710 BJ	EDE GLD
143	me- vrou w	C. A. Meijer	Ottenweg 28	Ottenweg	28	8096 PW	OLDEBROEK
144	heer H.	Bakker	Oude Dijk 9 Oldebroek	Oude Dijk	9	8096 RJ	OLDEBROEK
145	heer W. van	Hattem	Schiksweg 39	Schiksweg	39	8097 SG	OOSTERWOLDE GLD
146	heer J.H.	Immink	Veenweg 20	Broekweg	36	7688 RJ	DAARLE
147	heer B. van	Loo	Bovenheigraaf 13nw en 13nw (zie Veenweg 29 in commentaarnota)	Veenweg	29	8096 PL	OLDEBROEK
148	heer	Polinder Advies t.a.v. de heer ing. L. Polinder	Veenweg 48 Oldebroek de heer J. van Pijkeren, Veenweg 48, 8096 PN Oldebroek	Glindeweg	19	8085 SN	DOORNSPIJK
149	heer	Bolte Vastgoed BV, t.a.v. de heer Landleven De Wyckel, Veenweg 91, 8096 PM Oldebroek	Veenweg 91 de heer J. van Pijkeren, Veenweg 48, 8096 PN Oldebroek	Julius de Haasstraat	2	7672 AN	VRIEZENVEEN
150	me- vrou w	Schoonderbeek en Partners Advies BV mw. ing. N. Jacobs	Verlengde Looweg 7 Van Werven Holding B.V., Verlengde Looweg 7 8096 RR OLDEBROEK	Postbus	374	6710 BJ	EDE GLD
151	heer C.	Spijkerboer	Vierhuizenweg 2 Oldebroek	Vierhuizenweg	2	8096 RP	OLDEBROEK
152	heer	Fruittuin Verbeek, t.a.v. de heer T. Verbeek	Vierhuizenweg 5 Oldebroek	Vierhuizenweg	5	8096 RP	OLDEBROEK
153	heer G. van	Norel	Vierhuizenweg 8	Vierhuizenweg	8	8096 RP	OLDEBROEK
154	heer A.	Schenk	Vierhuizenweg 21	Vierhuizenweg	21	8096 RP	OLDEBROEK
155	heer	De Kempenaar Advocaten t.a.v. de heer J.W. van der Linde	Vogelzang Veldweg 23 Van Nijkerken Camping en Chalepark Beheer B.V., Vogelzang Veldweg 23, 8094 PH Hattermerbroek	Postbus	9218 6800 HX		ARNHEM
156	heer	Polinder Advies t.a.v. de heer ing. L. Polinder	Vollenhofsweg 9 De firmanten van Uitslag V.O.F., Vollenhofsweg 9, 8091 PH Wezep	Glindeweg	19	8085 SN	DOORNSPIJK
157	heer J.	Kragt	Voskuilerdijk 29/31	Voskuilerdijk	29	8094 PT	HATTEMERBROEK
158	heer G. de	Groot	Voskuilerdijk 31	Voskuilerdijk	31	8094 PT	HATTEMERBROEK
159	heer L.	Wolf	Voskuilerdijk 46 Hattermerbroek	Voskuilerdijk	46	8094 PW	HATTEMERBROEK

160	heer	PEL advocaten, t.a.v. de heer P.T. Pel	Voskuilerdijk 581-60 de heren G. en P.G. Kwakkel, Voskuilerdijk 60 resp. 58-1, 8094 PW HATTEMERBROEK	Postbus	158	8050 AD HATTEM
161	heer	Van Westree- nen, t.a.v. de heer R. Kamp- huis	Voskuilerdijk 58 de heer P. Kwakkel, Voskuilerdijk 58, 8094 PW Hattemerbroek	Anthonie Fokkerstraat 1a	3772	MP BARNEVELD
162	heer	J.J. van der Weerd	Voskuilersteeg 17	Voskuilersteeg	17	8094 PA HATTEMERBROEK
163	heer	W. de Groot	Voskuilersteeg 21	Voskuilersteeg	21	8094 PA HATTEMERBROEK
164		G.J. van Dijk	Voskuilersteeg 23	Voskuilersteeg	23	8094 PA HATTEMERBROEK
165	heer, me- vrou w	J. van de Rozenberg en J.W. van de Rozenberg Fien	Vreeweg 13	Vreeweg	13	8095 PJ 'T LOO OLDEBROEK
166	heer	Van Westree- nen, t.a.v. de heer S. van Westreenen Landbouwme- chanisatiebedrijf	Vreeweg 14 en Koemkol- weg t.o. 5 de heer J. Bakker, Vreeweg 15, 8095 PJ 't Loo Oldebroek	Anthonie Fokkerstraat 1a	3772	MP BARNEVELD
167	heer	Wielink BV Pleiter Make- laars & Taxa- teurs, t.a.v. de heer J.T. Pleiter	Westerweg 14	Westerweg	14	8097 PB OOSTERWOLDE GLD
168	heer		Wildekampsweg 62 fam. H. ten Brinke, Wilde- kampsweg 62 8091 GG We- zep	Hogenbrinkweg	9	8096 RS OLDEBROEK
169	heer	G. van H. de Weg	Winterdijk 6a	Winterdijk	6a	8097 SK OOSTERWOLDE GLD
170	heer	A. van de Weg	Winterdijk 23-I	Winterdijk	23-I	8097 SJ OOSTERWOLDE GLD
171	heer	Van Westree- nen, t.a.v. de heer G. Nap	Winterdijk naast 28A de heer G. van Wijhe en mw. M. Vvn Wijhe, Winterdijk 28a	Anthonie Fokkerstraat 1a	3772	MP BARNEVELD
172	me- vrou w	Velthuis - De Groot	Zeuvén Heuvels 14 (&16)	Zeuvén Heuvels	14	8091 AG WEZEP
173	me- vrou w	J. M. Kroeze - Van Dijk	Zeuvén Heuvels 16 (&14)	Zeuvén Heuvels	16	8091 AG WEZEP
174	heer, me- vrou w	de heer P.P. Tenthof van Noorden en mw. M.L.L. Waan- ders	Zeuvénheuvels 22 Wezep	Zeuvén Heuvels	22	8091 AG WEZEP
175	heer	G. Stronkhorst	Zomerdijk 1 en omliggende percelen	Zomerdijk	1	8097 SM OOSTERWOLDE
176	heer	W. ten Hove	Zomerdijk 2	Zomerdijk	2	8097 SM OOSTERWOLDE GLD
177	heer	W. F. Zwep	Zomerdijk 10	Zomerdijk	10	8097 SM OOSTERWOLDE GLD
178	heer	G. Westerink	Zomerdijk 14	Zomerdijk	14	8097 SM OOSTERWOLDE GLD
179	heer	W. F. Fikse	Zomerdijk 22	Zomerdijk	22	8097 SM OOSTERWOLDE GLD
180	heer	L. Koornberg	Zomerdijk 28	Zomerdijk	28	8097 SM OOSTERWOLDE GLD
181	heer	L. Koornberg	Zomerdijk 28 + Gelderse Sluis ong.	Zomerdijk	28	8097 SM OOSTERWOLDE GLD

182	me- vrou w	S. R. de	van de	Bunte	Zuiderzeestraatweg 48	Zuiderzeestraatweg	48	8096 CA OLDEBROEK
183	heer			Van Westreen- en, t.a.v. de heer G. Nap	Zuiderzeestraatweg 181 de heer Hijninck, Zuiderzee- straatweg 181, 8096 CD Ol- debroek	Antonie Fokkerstraat 1a	3772 MP BARNEVELD	
184	heer	J.	van	Pijkeren	Zuiderzeestraatweg 196	Zuiderzeestraatweg	196	8096 CG OLDEBROEK
185		H.		Boeve	Zuiderzeestraatweg 198-I	Zuiderzeestraatweg	198 I	8096 CG OLDEBROEK
186	heer, me- vrou w			Van der Weerd & Partners, t.a.v. de heer J. van der Weerd en mw. J. van der Weerd	Zuiderzeestraatweg 209 Ol- debroek	Zuiderzeestraatweg	209	8096 BJ OLDEBROEK
187	heer, me- vrou w			de heer D. Lok- horst en mw. H. Lokhorst - ten Cate	Zuiderzeestraatweg 213	Laurens Baecklaan	36	1942 LM BEVERWIJK
188	heer			Pleiter Make- laars & Taxa- teurs, t.a.v. de heer J.T. Pleiter	Zuiderzeestraatweg 224 de heer K. van Beek jr, Zui- derzeestraatweg 224, 8096 CH Oldebroek	Hogenbrinkweg	9	8096 RS OLDEBROEK
189	heer			Vrije Evange- lische Gemeen- te Oldebroek, t.a.v. de heer T. van wijk	Zuiderzeestraatweg 226	Zuiderzeestraatweg	675	8094 AR HATTEMERBROEK
190	heer			Van Westreen- en, t.a.v. de heer S. van Westreenen	Zuiderzeestraatweg 240 de heer W. van Boven, Zui- derzeestraatweg 240, 8096 CH Oldebroek	Antonie Fokkerstraat 1a	3772 MP BARNEVELD	
191	heer			Polinder Advies t.a.v. de heer ing. L. Polinder	Zuiderzeestraatweg 264a Ol- debroek de heer H. Bovendorp, Zui- derzeestraatweg 264a	Glindeweg	19	8085 SN DOORNSPIJK
192	mevr			Erven G. Lans- Garretsen, t.a.v. mw. G.J. Flier - Lans	Zuiderzeestraatweg naast 267	Beckumerstraat	37	7553 VB HENGEL OV
193	heer	G.		Hulshof	Zuiderzeestraatweg 278 + 278A	Zuiderzeestraatweg	278	8096 CJ OLDEBROEK
194	heer	H.	van der	Grift	Zuiderzeestraatweg 278 + 278A	Zuiderzeestraatweg	278A	8096 CJ OLDEBROEK
195	heer	G.		Spijkerboer	Zuiderzeestraatweg 291	Zuiderzeestraatweg	291	8096 BL OLDEBROEK
196	heer			Pleiter Make- laars & Taxa- teurs, t.a.v. de heer J.T. Pleiter	Zuiderzeestraatweg 295 de heer G.J. Boeve, Zui- derzeestraatweg 295, 8096 BL Oldebroek	Hogenbrinkweg	9	8096 RS OLDEBROEK
197	heer			LTO Noord Adv- ies, Vestiging Deventer, t.a.v. de heer B. Lo- wijs	Zuiderzeestraatweg 343 de heer H. Blok, Zuiderzee- straatweg 343, 8096 BN Ol- debroek	Postbus	126	7400 AC DEVENTER
198	heer	G.		Fijn	Zuiderzeestraatweg 377	Zuiderzeestraatweg	377	8096 BP OLDEBROEK
199	mevr	J.		Veldhoen - Koorberg	Zuiderzeestraatweg 386	Van Sytzamalaan	2G	8096 AS OLDEBROEK
200	heer			J. de Ruiter Hol- ding BV, t.a.v. de heer J. de Ruiter	Zuiderzeestraatweg 387 de heer G. van Werven, Zui- derzeestraatweg 387, 8096 BP Oldebroek	Albert Neuhuyslaan	16	8072 HL NUNSPEET
201	heer	D.	van 't Veen		Zuiderzeestraatweg 402	Zuiderzeestraatweg	402	8091 PB WEZEP

202	mevr M.	Franken	Zuiderzeestraatweg 407a Oldebreek	Zuiderzeestraatweg	407a 8096 BP	OLDEBROEK
203	heer	Boomkwekerij Hoekert BV, t.a.v. de heer B. Rietberg	Zuiderzeestraatweg 410 en Koeleweg ong.	Postbus	24 8096 ZG	OLDEBROEK
204	heer E.	Van 't Hof	Zuiderzeestraatweg 414 en 414A	Zuiderzeestraatweg	414 8091 PB	WEZEP
205	heer K.	Meier	Zuiderzeestraatweg 414 en 414A	Narcisstraat	19 8096 VZ	OLDEBROEK
206	heer J.B.	Kaiser	Brandsweg e.o. (zie Zuiderzeestraatweg 415)	Zuiderzeestraatweg	415 8091 PA	WEZEP
207	heer W.	Burgmeijer	Zuiderzeestraatweg 416	Zuiderzeestraatweg	414 8091 PB	WEZEP
208	heer	Landgoed Vol- lenhof BV, t.a.v de heer A.W.G. van Riemsdijk	Brandsweg e.o. (zie Zuiderzeestraatweg 417)	Zuiderzeestraatweg	417 8091 PA	WEZEP
209	heer	Hoveniersbedrijf G.J. Veldhoen	Zuiderzeestraatweg 418	Zuiderzeestraatweg	418 8091 PB	WEZEP
210	heer H. H.	Kloosterman	Zuiderzeestraatweg 422	Zuiderzeestraatweg	422 8091 PB	WEZEP
211	heer A.	Rotman	Zuiderzeestraatweg 433	Zuiderzeestraatweg	433 8091 PA	WEZEP
212	heer H.	Blok	Zuiderzeestraatweg 702	Zuiderzeestraatweg	702 8094 AW	HATTEMERBROEK
213	heer A.	Palland	Zwarteweg 71	Zwarteweg	71 8097 PS	OOSTERWOLDE

De binnengekomen zienswijzen zijn in een bijlage in het bij de toelichting behorende bijlagenboek in het kort weergegeven, met daarbij de reactie van de gemeente.

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan in zijn vergadering van 15 december 2009 vastgesteld. In het raadsvoorstel en in het daarbij behorende raadsbesluit (inclusief de bijlagen I, II, III en IV) wordt onder andere nader ingegaan op de zienswijzen. Het raadsvoorstel en het raadsbesluit zijn als bijlage toegevoegd aan de toelichting van dit bestemmingsplan.

Bijlage

43204_veilingbrochure Portsweg 6 8091 CA Wezep.PDF



Executieveiling, 18 oktober vanaf 13:30 uur

Portsweg 6, 8091 CA Wezep



Object	Woonboerderij met bijgebouwen
Inleiding	Executoriale verkoping (ex art. 3:268 jo 3:254 BW) op 18 oktober 2018 na 13.30 uur , in het IJsseldelta Center, Stadionplein 20, 8025 CP Zwolle .
Bezichtiging	13 oktober 2018, 10:00 – 12:00 uur Bezichtigingen zijn uitsluitend mogelijk op afspraak. Voor het inplannen van een bezichtiging kunt u contact met ons opnemen via 020 589 30 10.
Contact	Voor aanvullende informatie kunt u terecht op www.veilingnotaris.nl en/of www.openbareverkoop.nl neemt u contact op met: Kinneging & Heijer Makelaardij o/z B.V. C'M'S' Derks Star Busmann N.V. 020 - 589 3010 Dit dossier is in behandeling bij: info@khmakelaardij.nl Feliz Coll 020 - 301 62 79 feliz.coll@cms-dsb.com Het Notarieel Dit dossier is in behandeling bij: Arjan Everts 038 - 427 34 10 info@hetnotarieel.nl

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Te zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van onderhandelingen. Op al onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van de NVM van toepassing.



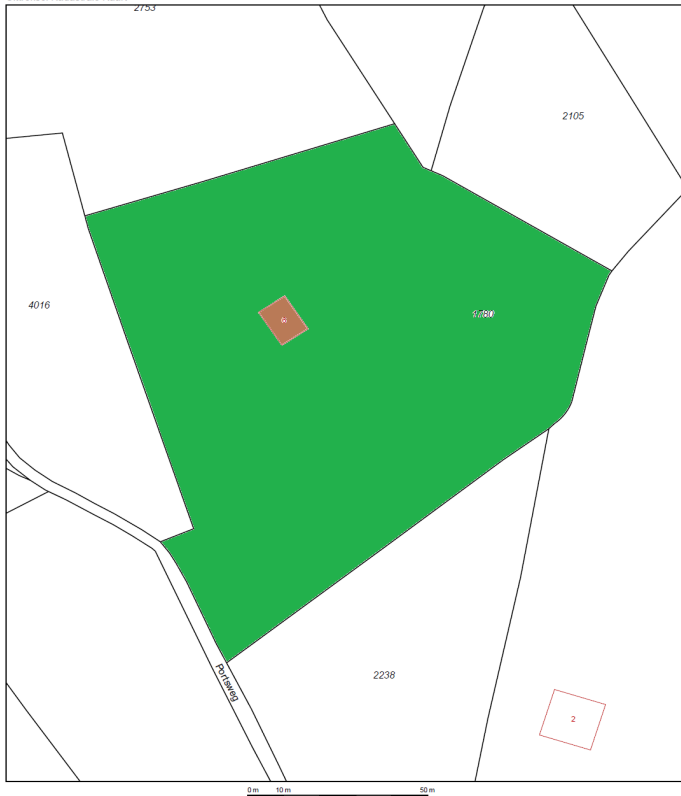
Veilinggegevens

Veiling	Openbare veiling ('executoriale Verkoop, ex art. 3:268 BW') De openbare veiling vindt plaats op 18 oktober 2018 vanaf 13:30 uur in het IJsseldelta Center, Stadionplein 20, 8025 CP Zwolle (bij inzet en afslag), ten overstaan van een van de notarissen verbonden aan Het Notarieel in collegiale samenwerking met C'M'S' Derks Star Busmann N.V. Op de veiling (en onderhandse biedingen) zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "AVVE"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129 en de bijzondere veilingvoorwaarden, welke (concept) voorwaarden opvraagbaar zijn bij de notaris en gepubliceerd worden op: www.openbareverkoop.nl en www.veilingnotaris.nl
Onderhandse bieding	Thans niet meer mogelijk Potentiële kopers kunnen een onderhandse bieding op het geveilde uitbrengen. De bieding dient uiterlijk 14 dagen vóór datum van openbare veiling (uiterlijk 3 oktober 2018 om 23:59 uur), schriftelijk en onvoorwaardelijk, aan de veilingnotaris te worden gericht Het Notarieel t.a.v. de heer A. Everts, Eekwal 8 te 8011 LD Zwolle, of per email: info@hetnotarieel.nl Gebruik hiervoor het biedformulier onderhandse biedingen zoals te vinden op: www.veilingnotaris.nl en op www.openbareverkoop.nl Biedingen zullen worden behandeld overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 BW, zonder dat de executant gehouden is op een bieding in te gaan.
Inzetpremie	De inzetpremie (plok) voor het Registergoed bedraagt 1% van de koopsom en wordt in rekening gebracht bij de verkoper.
Gunning	De verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde object niet te gunnen en zal zich hierover uiterlijk op de zesde werkdag na de afslag voor 17:00 uur uitspreken.
Veilingkosten	De veilingkosten inclusief BTW zullen voor zover mogelijk worden gespecificeerd in het kostenoverzicht dat zal worden gepubliceerd op www.openbareverkoop.nl en www.veilingnotaris.nl
Overdrachtsbelasting	Ter zake van de verkrijging van het verkochte zal door koper overdrachtsbelasting verschuldigd zijn.
Garanties	Verkoper geeft geen enkele garantie en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid omtrent datgene dat hij terzake het registergoed meedeelt, dan wel heeft meegedeeld of waarvan mededeling achterwege blijft.



Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

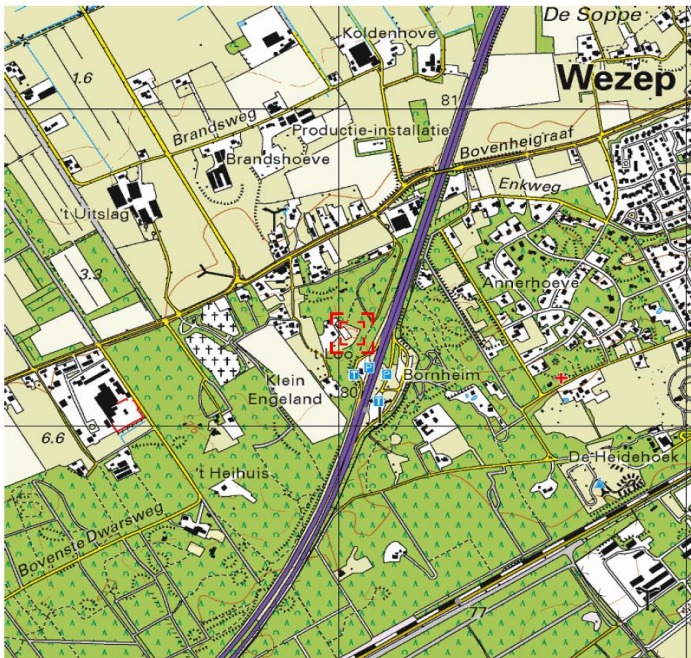


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	OLDEBROEK
	Huisnummer	Sectie	F
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1790
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Beplanting		
	Overige topografie		
Voor een eenzijdig uittreksel, Apeldoorn, 16 april 2018			
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De kaart is voor het kadaster en de openbare registers bedoeld en de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	





Omgevingskaart



Deze kaart is noordgericht.

Hier bevindt zich Kadastraal object OLDEBROEK F 1780
Portsweg 6, 8001 CA WEZEP
CC-BY Kadaster.

Schaal 1: 12500





Gedeeltelijk kadastraal bericht

kadaster



BETREFT Oldebroek F 1780	
LIJW REFERENTIE	
GELEVERD OP 16-04-2018 - 16:48	PRODUCTIEORDERNUMMER S11004724603
VOLLEDIG GESIGNALEERD TM 13-04-2018	VOLLEDIG BUGEWERKT TM 06-04-2018
BLAD 1 van 2	

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Oldebroek F 1780	
Kadastrale objectidentificatie 084540178070000	
Locatie	Portsweg 6
	8091 CA Wezep
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregisters Adressen en Gebouwen	
Grootte	13.330 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	195039 - 496293
Omschrijving	Wonen
	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	Koopjaar 2005

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.	
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 51183/185	Ingeschreven op 05-12-2006

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (1.1)

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 51183/185	Ingeschreven op 05-12-2006
Naam gerechtigde	Gemeente Oldebroek	
Adres	Raadhuisplein 1 8096 CP OLDEBROEK	
Statutaire zetel	OLDEBROEK	
KvK-nummer	08223460 (Bron: Handelsregister)	
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met het [Kantoorcontactcenter](#)



Objectgegevens

Omschrijving	Woonboerderij met vrijstaande schuren, buitenmanege en in grote schuur 4 paardenstallen, erf, weide en ondergrond, plaatselijk bekend Portsweg 6, 8091 CA Wezep, kadastraal bekend gemeente Oldebroek, sectie F, nummer 1780, groot één hectare drieëndertig are dertig centiare.
Gebruik	Voor zover bekend is het registergoed in gebruik bij de eigenaar.
Locatie	Het registergoed is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oldenbroek.
Bereikbaarheid	Gelegen nabij de rijkswegen A28 en A50. NS station Wezep op ca. 4 kilometer afstand.
Indeling	De <u>vermoedelijke</u> indeling: Entree: keuken woonkamer met trapopgang, slaapkamer, badkamer, toilet Eerste verdieping: bergzolder/stookruimte/wasruimte
Woonoppervlakte	Circa 100 m ² (indicatief en niet conform de NEN2580 opgemeten).
Voorzieningen	Voorzieningen zijn vermoedelijk aanwezig.
Bouwjaar	Circa 1872 (bron BAG-viewer)
Bouwaard	Voor-, zij- en achtergevels metselwerk, houten kozijnen, gedeeltelijk voorzien van dubbelglas. Het dak is een stolpkap dat oorspronkelijk was gedekt met riet, dit dient vervangen te worden.
Milieu	Er is geen technisch- of milieuonderzoek uitgevoerd door verkoper. Verkoper heeft geen asbestinventarisatie uit laten voeren. Alle in verband daarmee voorzienbare of te verwachten tekortkomingen komen volledig voor risico van koper. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest kan voortvloeien.
Ondergrondse tank	Voor zover aan verkoper bekend is/zijn in het object geen ondergrondse tank(s) voor het opslaan van milieuonverminderlijke (vloeistoffen) aanwezig.
Bestemming	Het object heeft de bestemming wonen.
Bijzonderheden	Verkoper beschikt niet over een energielabel of een daaraan gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen en zal daar ook voorafgaand aan de levering niet over beschikken. Koper aanvaardt dit gegeven en maakt geen aanspraak op verstrekking van één van voornoemde documenten.

Koper dient zichzelf ervan te vergewissen dat het verkochte (inclusief installaties) beschikt over de normale en door koper specifiek gewenste eigenschappen. Verkoper staat er niet voor in dat het verkochte (inclusief installaties) bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor het normale c.q. het door koper specifieke beoogde gebruik nodig zijn. Elk risico dat dit gebruik niet mogelijk of toegestaan zal zijn, is voor rekening van de koper. Koper dient genoegzaam bekend zijn met de staat van het verkochte, de zich daarop bevindende opstellen alsmede de fundering daarvan. Koper zal verkoper niet aanspreken voor eventuele aan het verkochte (inclusief installaties) geconstateerde of te constateren (verborgen) (technische) gebreken en tekortkomingen, door welke oorzaak ook ontstaan.



Overige foto's





Overige foto's





Overige foto's





Overige foto's





Disclaimer

Kinneking & Heijer Makelaardij $\frac{1}{2}$ B.V. is door de "Executant" aangesteld als haar exclusieve adviseur ten aanzien van de geplande (executoriale) verkoop van het onroerend goed (het "Vastgoed"). Kinneking & Heijer Makelaardij $\frac{1}{2}$ B.V. is door de Executant geautoriseerd, uitsluitend in de capaciteit als adviseur van de Executant, om namens de Executant deze beknopte samenvatting (de "Samenvatting") te verschaffen aan in aankoop van het Vastgoed geïnteresseerde partijen (de "Potentiële Kopers") dit met als enige doelstelling om de Potentiële Kopers te assisteren in hun evaluatie van en nader onderzoek naar het Vastgoed en de Transactie. Deze Samenvatting behelst geen aanbod of uitnodiging van de Executant en/of Kinneking & Heijer Makelaardij $\frac{1}{2}$ B.V. tot het aangaan van de Transactie of toezegging of aanbeveling om de Transactie tot stand te brengen. Potentiële Kopers worden beschouwd als professionele investeerders die geacht worden voldoende expertise en ervaring te hebben om de verschillende aspecten en risico's van de Transactie te overzien en die waar nodig eigen adviseurs zullen inschakelen. Elke Potentiële Koper wordt aangeraden om onafhankelijk juridisch, financieel, fiscaal of ander noodzakelijk advies in te winnen. Alle kosten die Potentiële Kopers maken in verband met de onderzoek en evaluatie van de Transactie zijn voor rekening en risico van die Potentiële Kopers, tenzij anders overeengekomen.

De Samenvatting is opgesteld om Potentiële Kopers te informeren. De Samenvatting is geen compleet overzicht of opsomming van alle informatie die Potentiële Kopers willen hebben of nodig hebben om te beslissen of zij willen bieden op het Vastgoed. De Executant Kinneking & Heijer Makelaardij $\frac{1}{2}$ B.V. en hun respectievelijke dochtermaatschappijen, de aan hen gelieerde ondernemingen, medewerkers en agenten sluiten expliciet enige aansprakelijkheid uit die wellicht zou kunnen voortkomen uit deze Samenvatting of enige andere in het kader van de Transactie verstrekte informatie (de "Informatie") en eventuele fouten op omissies hierin. Specifiek wordt er door de Executant en/of Kinneking & Heijer Makelaardij $\frac{1}{2}$ B.V. geen verklaring of garantie gegeven inzake de haalbaarheid of redelijkheid van enige in de Informatie opgenomen projectie, targets, schatting, vooruitzichten of financiële gegevens. Elke Potentiële Koper zal onafhankelijk het Vastgoed, de Transactie en de Informatie moeten onderzoeken en evalueren. Noch de Executant, noch Kinneking & Heijer Makelaardij $\frac{1}{2}$ B.V. hebben een verplichting om additionele informatie te verstrekken, de Samenvatting en/of Informatie aan te passen of bij te werken of enige onjuistheden aan te geven of aan te passen die op enig moment mogen blijken.

Kinneking & Heijer Makelaardij $\frac{1}{2}$ B.V. treedt met betrekking tot de Transactie op als exclusief adviseur van de Executant en zal derhalve andere partijen (onafhankelijk van of zij wel of niet de Samenvatting en/of Informatie hebben ontvangen) niet beschouwen als cliënt of opdrachtgever in relatie tot de Transactie.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43204.pdf

UITTREKSEL BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN
(Portsweg 6 te 8091 CA Wezep (collegiaal met CMS))
505699/EAR **76.758**

OVERWEGENDE

Verkoopster wenst bij deze akte vast te stellen de voorwaarden en bepalingen waaronder op **achttien oktober tweeduizend achttien**, vanaf dertien uur en dertig minuten in het IJsseldelta Center, Stadionplein 20 te Zwolle in het openbaar, waarbij opbod en afmijning in één zitting zullen geschieden, ten overstaan van mij, notaris of mijn waarnemer, het volgende registergoed, met inbegrip van de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek, zal worden geveild ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

(A) **Registergoed**

de woonboerderij met bijgebouwen, ondergrond en verder aanbehoren, plaatselijk bekend Portsweg 6, 8091 CA Wezep, kadastraal bekend **gemeente Oldebroek, sectie F, nummer 1780**, groot één hectare drieëndertig are dertig centiare, (het "**Registergoed**"), daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.
Het Registergoed is belast met een recht van opstal, ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Oldebroek, welk recht werd gevestigd door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 51183 nummer 185 van een afschrift van een akte tot vestiging zakelijk recht, op vier december tweeduizend zes verleden voor mr. L. Kremer, notaris te Oldebroek, welk recht eerder in rang is dan het recht van de executerende hypotheekhouder.

(B) **Rechtthebbende**

Enzovoorts;

Artikel 3. Veilingvoorwaarden

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "**AVVE**"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.
Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 1. Wijze van veiling

De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op achttien oktober tweeduizend achttien vanaf dertien uur en dertig minuten in het IJsseldelta Center, Stadionplein 20 te Zwolle.

Artikel 2. Betaling koopsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.

Artikel 3. Kosten

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van koper:

- a. de overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;
- b. het honorarium van de notaris;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- d. de kosten van ontruiming;
- e. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopsom moet worden betaald. Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingssite.

Artikel 4. Belastingen

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is ter zake van de levering van het Registergoed geen omzetbelasting, wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Voor zover bekend aan Schuldeiseres is ter zake de verkrijging van het tot het Registergoed behorende woning met ondergrond en aanhorigheden twee procent (2%) overdrachtsbelasting verschuldigd. Ter zake de verkrijging van de tot het Registergoed behorende schuren met ondergrond en aanhorigheden, paardenbak, erf en weide is zes procent (6%) overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper.

Indien en voor zover de Koper de tot het Registergoed behorende (weide)gronden bedrijfsmatig gaat exploiteren ten behoeve van agrarische doeleinden, is op grond van artikel 15 lid 1 onderdeel q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970 geen overdrachtsbelasting verschuldigd ter zake van de verkrijging van de betreffende onderdelen van het Registergoed. De overdrachtsbelasting die door toepassing van deze vrijstelling niet wordt geheven, is alsnog verschuldigd indien de exploitatie als zodanig niet gedurende ten minste tien (10) jaren wordt voortgezet. Indien Koper een beroep wenst te doen op voormelde vrijstelling, dient Koper terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de koopsom, een met stukken en bescheiden onderbouwde verklaring omtrent de voorgenomen agrarische exploitatie aan de Veilinghouder te verstrekken. Voor de berekening van de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting zal de koopsom conform het in opdracht van Schuldeiseres op te stellen taxatierapport worden toegerekend aan de verschillende onderdelen van het Registergoed.

Ter zake van de levering van het Registergoed wordt een beroep gedaan op de goedkeuring uit onderdeel 5.4 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van negentien september tweeduizend dertien, nr. BLKB2013/1686, zodat artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten toepassing blijft en het Registergoed niet wordt geacht aan en vervolgens door de Veilinghouder te zijn geleverd.

Met het doen van een bieding stemt de Koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen.

Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico
De Schuldeiseres heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.

- (i) Voor zover aan Schuldeiseres bekend is het Registergoed (gedeeftelijk) in gebruik bij Rechthebbende en niet aan derden in huur of gebruik afgestaan.
De Schuldenaar/Rechthebbende, alsmede degenen die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoodzaakt tot ontruiming. De Schuldenaar/Rechthebbende zal op vertoon van het voormelde proces verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt op de wijze als bepaald in de artikelen 556 en 557 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
De uitoefening van de in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de koper.
De Schuldenaar/Rechthebbende is verplicht op grond van het bepaalde in voormelde hypotheekakte casu quo de Algemene Voorwaarden het Registergoed voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de koper te stellen.
Voor het geval dat het Registergoed toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan dan zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo'n overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.
Gelet op het bovenstaande is lid 2 van artikel 24 AVVE van toepassing, woordelijk luidend als volgt:
"2. *Indien het Registergoed ten tijde van de levering:*
 - *is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoopster niet met deze huurovereenkomst bekend was; of*
 - *op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden,*
komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek."
- (ii) De koper op de veiling aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden. Voor zover aan Schuldeiseres bekend is het Registergoed mogelijk (gedeeftelijk) verhuurd in strijd met het hieromtrent bepaalde in voormelde

hypotheekakte en bestaat het Registergoed uit woonruimte als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek. Het verlot tot inroeping van het huur-, beheer- en ontruimingsbeding is door de voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland aan de Schuldeiseres verleend blijkens een beschikking de dato zes augustus tweeduizend achttien, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage). De Verkoopster is derhalve bevoegd tot inroeping van het huurbeding ex artikel 3:264 en tot inroeping van het beheerbeding ex artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek.

Gelet op het bovenstaande is lid 6 van artikel 24 AVVE van toepassing, luidend als volgt:

"6. *Indien en voor zover het een verkoop betreft van een tot bewoning bestemd Registergoed door een hypotheekhouder, dient hij er voor zorg te dragen dat voorafgaand aan de Veiling het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, is verleend tenzij:*

- *er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of*
- *het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.*

In de Bijzondere Veilingvoorwaarden maakt de hypotheekhouder bekend of hij, indien bedoeld verlot is of wordt verleend, het huurbeding zelf inroept of de uitoefening daarvan overlaat aan de Koper.

Voorafgaand aan de Veiling verstrekt Verkoopster hierover nadere informatie."

De uitoefening van de in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de koper.

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het verkochte te bewerkstelligen. De Verkoopster staat niet in voor kopers bevoegdheid tot ontruiming.

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkens het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoopster al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welkeieder wordt gegund.

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk negentien oktober tweeduizend achttien om veertien uur bij de notaris te storten een bedrag ter

grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bieders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs over te leggen. Bieders dienen hun financiële goedheid tijdens de openbare verkoop te kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekker met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De bieder "in de veilingzaal" die zich geregistreerd heeft als bieder kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële goedheidsverklaring van een geldverstrekker met een vergunning. Voor bepaalde met name genoemde kopers heeft Verkoopster bepaald dat zij deze verklaring van goedheid niet behoeven over te leggen of de hiervoor bedoelde waarborgsom niet hoeven te storten.

Artikel 8. Onderhandse biedingen

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door een bieder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffende bieder. Indien de bieder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. De bieder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien de bieder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.

Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeiseres aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

Artikel 9. Inzetpremie

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. In afwijking van artikel 7 lid 3 AVVE wordt de inzetpremie uitbetaald aan de inzetter.

Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoopster.

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Artikel 10. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

- "3. *Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.*
4. *De Verkoopster heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.*
5. *De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.*
Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."

Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

- 11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.
- 11.2 In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:
 - (a) Openbareverkoop.nl: de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht;
 - (b) NIIV: "Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl;
 - (c) Handleiding: de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl;
 - (d) Registratienotariss: een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;

- (e) Registratie: het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
- (f) Deelnemer: een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.;
- (g) Internetborg: een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt een procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE;
- 11.3 In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een bod via internet aangemerkt, mits dit bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
- 11.4 Als de Deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgEEft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien is nagekomen.
- 11.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
- 11.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
- 11.7 Tenzij de notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 11.8 In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
- 11.9 Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
- 11.10 Wanneer de Deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit

bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.

- 11.11 De Deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de veiling niet of slechts ten dele voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd om het bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 11.12 In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de gunning:
- naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoopster) tenzij dit elders in de bijzondere veilingvoorwaarden is uitgesloten.

Van een en ander dient uit de notariële akte van gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

- 11.13 De in lid 12 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken.
- 11.14 Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 12, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:

- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris ter zake van de veiling.
- 11.15 Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
- 11.16 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoopster en de Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen

Indien de veilingorganisatie daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was.

Artikel 13. Omschrijving erfdienstbaarheden / bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden casu quo aan koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar:

- a. de hiervoor genoemde akte van verdeling, waarin staat vermeld:
"Voor bestaande erfdienstbaarheden wordt verwezen naar hetgeen hieromtrent is bepaald in een akte van levering op zesentwintig juni negentienhonderd vijf en zestig verleden voor Mr. H.J. Doorn, destijds notaris te Oldebroek, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Arnhem (destijds) op twee juli daarna in deel 3284 nummer 15, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:
"3. Ingevolge de aangehaalde eigendomstitel is het gekochte belast met de erfdienstbaarheid van weg ten behoeve van het ten zuiden ervan gelegen kadastraal perceel gemeente Oldebroek sectie F nummer 2238 en heeft het gekochte erfdienstbaarheid van weg over het ten noorden ervan gelegen terrein, thans kadastraal bekend gemeente Oldebroek sectie F nummer 1778 van – en naar de Keizersweg, doch bij onderhandse akte van de maand juli negentienhonderd negen en dertig, geregistreerd te Elburg, achttien juli negentienhonderd negen en dertig, overgeschreven ten gemelden hpotheekkantore, vijf en twintig juli daaropvolgende,

in deel 2185 nummer 74, is deze erfdiensbaarheid van weg verlegd en wel zodanig dat deze niet meer zal worden genomen over de geheel lengte van het lijdend erf in noordelijke richting van - en naar de Keizersweg, doch dat de weg langs de noordzijde van het ten westen gelegen terrein van Hendrik Boon, kadaster sectie F nummer 1779, zal ombuigen in westelijke richting, eerst over gemeld perceel 1778 en vervolgens over perceel 1449, beide toebehorende aan de heer Gerrit de Lange te Zwolle, naar de Reindert-Portsweg, - terwijl bij die onderhandse akte voorts is overeengekomen dat laatstgemelde uitweg een breedte zal hebben van vier meter, en dat de oude toestand weer zal herleven als het heersend erf geen uitweg zou kunnen nemen over de Reindert-Portsweg als dit onverhoopt geen publieke weg zou blijken te zijn.""

- b. de hiervoor genoemde akte vestiging zakelijk recht, waarin staat vermeld:

"BEPALINGEN

Aanleg en onderhoud

1. Grondeigenaar verleent met ingang van de dag van ondertekening van deze akte van overeenkomst aan de gemeente, gelijk de gemeente van de grondeigenaar aanvaardt, het recht van opstal hierna te noemen het zakelijk recht, als bedoeld in boek 5 titel 8 van het Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van het aanleggen, gebruiken, in stand houden, inspecteren en zo nodig het vervangen of verwijderen van de riolering met bijbehoren zoals inspectieputten, ontstoppingsputten, een besturingskast, een stroomkabel, een en ander volgens een tracé aan partijen voldoende bekend, zodat zij geen nadere omschrijving ervan behoeven;
2. de grondeigenaar ontvangt hiervoor geen vergoeding, hoe genaamd, van de gemeente;
3. de riolering met aan- en toebehoren zal in eigendom van de gemeente blijven gedurende het bestaan van het opstalrecht, de belaste strook zal eigendom blijven van de grondeigenaar. Op de riolering mogen geen aanvullende aansluitingen gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente;
4.
 - a.) de gemeente en de grondeigenaar bepalen dat het opstalrecht altyddurend is en niet opzegbaar door de grondeigenaar;
 - b.) het opstalrecht zal echter geheel of gedeeltelijk vervallen, indien en zodra de gemeente schriftelijk aan de grondeigenaar mededeelt, dat voortaan van het recht geen gebruik meer dan wel nog maar voor een gedeelte gebruik zal worden gemaakt. De gemeente is alsdan verplicht binnen vier maanden na het (gedeeltelijk) vervallen van het recht het werk (gedeeltelijk) op te ruimen en het (betreffende gedeelte van het) belaste perceel zo veel mogelijk in de oorspronkelijke toestand terug te brengen. (Het gedeelte van) het werk, dat niet

- binnen vier maanden mocht zijn opgeruimd, vervalt aan de grondeigenaar, onverminderd diens recht om de opruiming, verdere opruiming en het in de oorspronkelijke toestand terugbrengen te doen uitvoeren op kosten van de gemeente;
- c.) bovendien is de gemeente verplicht om na het vervallen van (een gedeelte van) het recht de gedane inschrijving in de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers namens partijen (gedeeltelijk) te doen royeren, waartoe de grondeigenaar aan de gemeente onherroepelijk volmacht met de bevoegdheid van substitutie verleent;
 - d.) bij beëindiging van het opstalrecht zullen partijen met elkander overleggen of het werk volledig of gedeeltelijk wordt verwijderd dan wel ter plaatse wordt gelaten. In het laatste geval zal het werk of het door de gemeente ter plaatse te laten gedeelte om niet eigendom van de grondeigenaar worden. Indien de grondeigenaar bij die gelegenheid aannemelijk maakt dat hij er een redelijk belang bij heeft dat het werk of een gedeelte van het werk wordt verwijderd, zal de gemeente hieraan voldoen, tenzij de gemeente er de voorkeur aan geeft een schadevergoeding toe te kennen. De grondeigenaar wordt niet verplicht de waarde van het werk te vergoeden aan de gemeente;
 - e.) partijen doen afstand van hun eventuele rechten om op grond van het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen. In geval van wanprestatie zal derhalve uitsluitend nakoming en/of schadevergoeding gevorderd kunnen worden;
5. de situering van de riolering zal door partijen in onderling overleg worden vastgesteld;
 6. de gemeente draagt er zorg voor dat de toestand van het eigendom van grondeigenaar direct na aanleg, kosteloos en voorzover mogelijk, in de oude staat teruggebracht wordt. Indien ten gevolge van de door de gemeente of door deze aangewezen derde uitgevoerde werken in het kader van aanleg en onderhoud voor grondeigenaar schade ontstaan aan het perceel van grondeigenaar of de daarop gebouwde opstallen en aangebrachte beplanting, wordt alle schade op eerste aanmaning van grondeigenaar door of vanwege de gemeente hersteld casu quo door de gemeente vergoed;
 7. grondeigenaar is slechts aansprakelijk jegens de gemeente voor schade aan de leiding als gevolg van door of in opdracht van de grondeigenaar uitgevoerde werkzaamheden, indien hem opzet verweten kan worden;
 8. grondeigenaar is verplicht vanaf het aan te sluiten eigendom zorg te dragen voor aansluiting binnen 8 weken op het aansluitpunt van de riolering. De gemeente controleert na

- aansluiting of dit op de juiste wijze is geschied, en sommeert zo nodig de grondeigenaar dit alsnog op de juiste wijze aan te (laten) sluiten;
9. de breedte van de met het opstalrecht belaste strook (tracé) bedraagt 1,00 meter aan weerszijden van de hartlijn riolering, evenals een strook tot 1,00 meter rondom de overige tot de riolering deel uitmakende voorzieningen;
 10. het onderhoud, de zorg oor de goede werking en de vervanging (geheel of gedeeltelijk) van de riolering moet worden verzorgd en komt geheel voor rekening van de gemeente, of een door de gemeente aangewezen derde;
 11. de grondeigenaar draagt zorg voor een permanente toegankelijkheid van de besturingskast en de putdeksel(s) van de riolering ten behoeve van de vervanging (geheel of gedeeltelijk);

Verbodsbepalingen

12. het is de grondeigenaar verboden hemelwater en drainagewater op de riolering aan te bieden;
13. het is de grondeigenaar verboden op de riolering afvalstoffen, verontreinigende of schadelijk stoffen te lozen ten gevolge waarvan verstoppingen of beschadigingen in of aan de riolering kunnen ontstaan, dan wel de werking van de riolering ongunstig kan worden beïnvloed;
14. het is de grondeigenaar of diens rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel verboden noch aan derden toestemming daartoe te verlenen in de met het opstalrecht belaste strook (tracé) diep wortelende beplanting en/of bomen te hebben en te houden, het bodemniveau te wijzigen, als opslagplaats te gebruiken en voorwerpen in de grond te drijven, of anderszins handelingen te verrichten waardoor het functioneren van het werk kan worden belet of belemmerd;
15. indien grondeigenaar of diens rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel op/of binnen de met het opstalrecht belaste strook over wil gaan tot het oprichten van een bouwwerk, is het de grondeigenaar of diens rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel niet toegestaan met de feitelijke bouwwerkzaamheden te starten dan na het verkrijgen van schriftelijke toestemming van de gemeente en de eventueel daarvoor vereiste bouwvergunning. Indien tengevolge van vorenbedoelde oprichting van het bouwwerk blijkt, dat het noodzakelijk is de riolering met aan- en toebehoren te verplaatsen, geheel dan wel gedeeltelijk, een en ander ter beoordeling van de gemeente, komen de kosten van de wijziging voor rekening van grondeigenaar of diens rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel;
16. grondeigenaar verplicht zich tegenover de gemeente het perceel te voorzien en voorzien te doen houden van een door de gemeente aan te leggen riolering met bijbehorende werken en apparatuur, en deze voorzieningen en leidingen met bijbehorende werken en apparatuur intact te laten, alsmede het

onderhouden, de reparatie en de eventuele vernieuwingen daarvan toe te staan en te gedogen, zodat een ongestoorde afvoer van afvalwater door de riolering te allen tijde mogelijk is;

Overige bepalingen

17. indien de grondeigenaar de op het perceel van grondeigenaar aanwezige eigendom verhuurt of gaat verhuren, dient grondeigenaar de huurder middels de te sluiten huurovereenkomst schriftelijk in kennis te stellen van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen en voorts in de te sluiten huurovereenkomst te bepalen dat huurder de voorzieningen en leidingen met bijbehorende werken en apparatuur ten behoeve van de riolering intact zal laten, alsmede het onderhoud, de reparatie en de eventuele vernieuwingen daarvan zal toestaan en gedogen, zodat een ongestoorde afvoer van afvalwater via de riolering te allen tijde mogelijk is;
18.
 - a.) indien de grond door een derde wordt gebruik, zal de grondeigenaar de grondgebruiker tijdig schriftelijk inlichten omtrent de inhoud van de overeenkomst;
 - b.) de grondeigenaar staat er voor in dat buiten hem zelf en de eventuele rechtmatige gebruiker derden geen recht op de belaste strook hebben of verkrijgen, waardoor de door de gemeente bij de overeenkomst bedongen rechten kunnen worden aangetast;
 - c.) de gemeente staat er voor in dat de rechtmatige grondgebruiker geen vorderingen tegen de grondeigenaar zal instellen wegens storing in zijn genot van de grond, indien althans door de grondeigenaar de grondgebruiker in overeenstemming met lid a. van dit artikel is ingelicht;
19. voorzover de hiervoor genoemde bepalingen en de te vestigen kettingbedingen verplichtingen inhouden om te dulden of niet te doen ten aanzien van het in deze overeenkomst genoemde perceel, worden deze bepalingen en bedingen in de akte van de vestiging van het opstalrecht gevestigd als kwalitatieve verplichtingen inde zin van artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel verkrijgen en mede gebonden zullen zijn degenen die van de grondeigenaar een recht tot gebruik van het in deze overeenkomst genoemde perceel zullen verkrijgen. De gemeente is aan grondeigenaar terzake van de door de grondeigenaar op zich te nemen verplichtingen geen tegenprestatie verschuldigd;
20.
 - a.) alle geschillen, zowel juridisch als feitelijk, welke tussen de gemeente en grondeigenaar c.q. grondgebruiker mochten ontstaan over de nakoming van de bepalingen van de overeenkomst zullen met uitsluiting van de gewone rechter, in eerste en hoogste aanleg worden beslist door een commissie van drie personen, door partijen in onderling overleg te benoemen, of indien

- deze niet tot overeenstemming kunnen komen, op verzoek van de meest gereede partij te benoemen door de kantonrechter binnen wiens ambtsgebied de belaste grond is gelegen; bij de benoeming van de commissie wordt een termijn vastgesteld binnen welke de commissie een beslissing moet nemen;
- b.) de commissie zal de procedure bepalen en oordelen naar recht en billijkheid;
 - c.) de commissie zal de kosten van het geding, -het honorarium van de commissie en de kosten verbonden aan hun eventuele benoeming door de kantonrechter daaronder begrepen-, ten laste brengen van de geheel of grotendeels in het ongelijk gestelde partij, dan wel deels ten laste brengen van de geheel of grotendeels in het gelijk gestelde partij, zulks naar gelang de billijkheid dit vordert;
21. alle kosten voortvloeiende uit deze overeenkomst, die van de notariële akte en van de inschrijving in de openbare registers komen voor rekening van de gemeente;
22. voor de enzovoorts;
24. de gemeente kan na ondertekening van deze overeenkomst, behoudens eventuele rechten van derden, van haar recht reeds gebruik maken.

Heffingen/Bijdrage

25. Bij dit transport van afvalwater naar de rioolwaterzuiveringsinrichting is de gebruiker van het pand jaarlijks, naast rioolrechten ingevolge de "Verordening rioolrechten 2004" verschuldigd aan de gemeente, ook een verontreinigingsheffing op grond van de Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren verschuldigd aan het Waterschap Veluwe. Het is aan de grondeigenaar overgelaten of hij deze bijdrage bij de eventuele Gebruiker(s) van het eigendom geheel dan wel gedeeltelijk in rekening brengt."

enzovoort

"VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Voor zover de hiervoor geciteerde bepalingen verplichtingen voor de desbetreffende partij inhouden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het aan de desbetreffende partij toebehorende, in voormelde overeenkomst genoemde registergoed, worden die bepalingen bij deze gevestigd als kwalitatieve verplichtingen, zodat bedoelde verplichtingen mitsdien zullen overgaan op degenen die bedoeld registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik voor dat goed zullen verkrijgen."

Genoemde verplichtingen zullen door Verkoopster aan koper bij de levering worden opgelegd en dienen door Verkoopster ten behoeve van rechthebbende bedoeld in de hiervoor aangehaalde bepalingen voor deze te worden aangenomen.

Artikel 14. Energielabel

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de koper. Verkoopster verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster voor alle (eventuele) aanspraken te diër zake. De koper is zich ervan bewust dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 15. Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

Artikel 16. Bestemming en gebruik / bodeminformatie

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed / bodeminformatie wordt te dezen verwezen naar:

- (a) een stuk van de gemeente Oldebroek de dato vijftien maart tweeduizend achttien waarvan een kopie aan deze akte is gehecht ([bijlage](#));
- (b) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied 2007 van de gemeente Oldebroek, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht ([bijlage](#));
- (c) het rapport van het Bodemloket de dato zevenentwintig februari tweeduizend achttien, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht ([bijlage](#)).

Artikel 17. Aanvaarding "as is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Veilingnotaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Veilingnotaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Artikel 18. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in voorgenomde openbare registers.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

43204_kosten-overzicht koper.pdf

Artikel 524a Rechtsvordering:

kosten voor rekening van koper bij veiling van een tot bewoning bestemde onroerende zaak

Voor zover verschuldigd worden aan de **koper** in rekening gebracht:

- a. de overdrachtsbelasting en/of de omzetbelasting;
- b. het honorarium van de notaris;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- d. de kosten van ontruiming.

Pand : Portsweg 6 Wezep

Dossier : 505699/EAR

<u>Omschrijving:</u>	<u>kosten begroot op:</u>	
a. Overdrachtsbelasting over de koopsom	€	pm
2% m.b.t. bestemming wonen		
6 % m.b.t. bestemming niet wonen		
b. Notaristarief	€	5.000,00
21% BTW	€	1.050,00
c. Kadasterkosten, recherches (incl. BTW)	€	96,80
Kadasterkosten inschrijving veilingakten	€	126,00
d. Kosten van -eventuele- ontruiming (*)	€	pm
Totale kosten begroot op	€	6.272,80 + pm
	=====	

De bovenstaande bedragen zijn grotendeels gebaseerd op mededelingen van derden. De uiteindelijke bedragen kunnen afwijken. Wijzigingen in kadastraal tarief en/of btw-percentages worden voorbehouden.