

Bijlagen

bij de nota LopikMEerwaard, beleid inzake de gebiedsontwikkeling.

1. Samenstelling Adviescommissie Gebiedsontwikkeling Lopik.
2. Brief d.d. 26 november 2009 van de provincie Utrecht, waarin een reactie wordt gegeven op de Aanzet voor een beleidsnotitie inzake het beleid rond de gebiedsontwikkeling.
3. Artikel 26 en 27 uit het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied.
4. Relevante artikelen uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2009.
5. Samenstelling kwaliteitsteam Groene Hart.
6. Rekenmodellen.

Bijlage 1.

Samenstelling Adviescommissie Gebiedsontwikkeling Lopik.


Dhr. P. Ewalts	Kamer van Koophandel Utrecht
Dhr. G.J. Spelt	Wethouder gemeente Lopik
Dhr. J.W.M. Kooijman	Wethouder gemeente Lopik
Dhr. G.A.J. Bovens	Gemeente Lopik, Bureau Natuur & Milieu
Dhr. H. van Kats	Gemeente Lopik, Bureau ROV
Dhr. F. ter Maten	Landschapsbeheer Utrecht
Dhr. G. de Mello	Provincie Utrecht
Dhr. C.W. Overbeek	Fractievoorzitter CDA
Mw. drs. E.A. de Graaff- van Meeteren	Fractievoorzitter VVD
Dhr. D. van den Broek	Fractievoorzitter ChristenUnie
Dhr. W.F. Perlot	Fractievoorzitter PvdA
Dhr. J.W. Benschop	Fractievoorzitter SGP
Dhr. Ir. A. Tom	Welstandscommissie
Dhr. M. van Rossum	Land- en tuinbouw organisatie Noord
Mw. J.H. White- van der Want (notulen)	Gemeente Lopik



provincie :: Utrecht

Ruimte

Aan:
Gemeente Lopik
t.a.v. de heer H. van Kats
Postbus 50
3410 CB Lopik

		Ingekomen 09.10173
		Case nr. 09.02937
d.d. 11 DEC 2009		
ORG	INW	ROB <input checked="" type="checkbox"/>
ROV		
	Advies	t.k.n.
B&W		
Burg.		
Bead		

Pythagoraslaan 101
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Tel. 030-2589111
Fax 030-2583140
www.provincie-utrecht.nl

Datum 26 november 2009
Nummer 2009int253430
Uw brief van 2 juli 2009
Uw nummer 09.04731
Bijlage geen

Team
Referentie
Doorkiesnummer
Faxnummer
E-mailadres
Onderwerp

GRO
G.J. Jaspers
030-2583270
030-2582601
gerard.jaspers@provincie-utrecht.nl
Reactie op Aanzet beleidsnotitie inzake gebiedsontwikkeling.

VERZONDEN 10.12.09

Geacht college,

In uw brief verzoekt u een reactie te geven op uw "Aanzet beleidsnotitie inzake gebiedsontwikkeling" en in te gaan op een mogelijke instelling van een provinciale kwaliteitscommissie met betrekking tot de beoogde kwaliteitswinst vanwege gebiedsontwikkeling.

Met belangstelling heb ik kennis genomen van uw notitie. Deze insteek kan een belangrijke stimulans betekenen voor extra kwaliteitsimpulsen in het landelijk gebied. Impulsen die anderszwege wellicht niet tot stand zouden zijn gekomen.

Uit uw notitie blijkt ook uw worsteling om enerzijds economische en andere impulsen voor het landelijk gebied toe te kunnen staan (uit oogpunt van bijvoorbeeld vitaliteit) en anderzijds de thans reeds aanwezige intrinsieke waarde van het landelijk gebied en hoe deze niet aan te tasten cq te behouden en/of te versterken.

Onderstaand ga ik in op een aantal aspecten in uw notitie. Duidelijk moge zijn dat deze niet kunnen afdoen aan mijn waardering voor uw initiatief, neergelegd in uw notitie.

Het doel van de gebiedsontwikkeling onderschrijf ik ten volle. Uw vraag om ruimte voor een experiment verdient dan ook ondersteuning. Hierbij kan ik evenwel niet voorbijgaan aan de ligging van uw gemeente in het Nationaal Landschap Groene Hart. Dit vraagt namelijk terughoudendheid bij nieuwe ontwikkelingen. Het is goed om in dit spanningsveld te experimenteren met nieuwe instrumenten. Maar vanwege de ligging in het nationaal landschap dient mijns inziens de ondergrens voor medewerking hoog te liggen. Anders gezegd, er zal van een initiatiefnemer een substantiële bijdrage verlangd moeten worden, om te kunnen instemmen met een ontwikkeling die op zich beschouwd niet mogelijk zou zijn. Voorts vertrouw ik er op dat niet de tegenprestatie (het vullen van het groenfonds of de behoefte aan een kwaliteitsimpuls elders) leidend zal zijn bij de beoordeling of een prestatie op een bepaalde locatie uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

Een belangrijk issue in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is het provinciaal belang. Een experiment zal in ieder geval in overeenstemming dienen te zijn met het provinciaal belang. Dit vraagt grote aandacht

Het provinciehuis is per openbaar vervoer vanaf Utrecht CS te bereiken via GVVU-lijn 11 (richting De Uithof).

Heeft u klachten? Provinciale klachtencommissie, 030-2583322.



voor de motivering van een initiatief wat betreft prestatie en tegenprestatie. Overigens is het wel zo dat een belangrijk deel van het provinciaal belang zich richt op het landelijk gebied en de inspanningen van de provincie gericht zijn op tenminste handhaving maar eigenlijk op versterking (ook qua duurzaamheid) van de kwaliteiten van het landelijk gebied. Ik ga er van uit dat u bij het bepalen van de tegenprestatie mede zult aansluiten bij het Gebiedsprogramma 2007-2013 Agenda Vitaal Platteland. Dit ware dan ook zo te benoemen in de notitie.

Tegen die achtergrond is de provincie dan ook zeer geïnteresseerd naar de uitkomsten van het experiment. Indien bij de beoordeling van een experiment (kennis-/motiverings)inbreng van de provincie een meerwaarde kan betekenen stellen wij medewerking terzake op prijs.

Het verdient aanbeveling om in de notitie aandacht te geven aan de ligging van de gemeente in het nationaal landschap en het aspect provinciaal belang.

Dit geldt eveneens voor de Voorloper Groene Hart. Hierin wordt een doorkijk gegeven naar de provinciale visie voor het Groene Hart voor het komende decennium. De Voorloper is (op makroniveau) basis voor de komende provinciale structuurvisie en kan op dat niveau wellicht bijdragen aan de motivering van een experiment.

Wellicht ten overvloede merk ik nog op dat de notitie moet worden aangepast aan de laatste stand van zaken wat betreft de Provinciale Ruimtelijke Verordening

Het verdient aanbeveling om paragraaf 5 “op welke zaken kan het instrument gebiedsontwikkeling van toepassing zijn” uit te bouwen.

Kennelijk ziet de notitie thans op 3 verschillende situaties. De indruk is evenwel dat er een overlap is tussen de 3 situaties, dan wel dat verschillende situaties in feite op eenzelfde ontwikkeling betrekking hebben.

Met ander woorden, verklaard zou moeten worden wat bijvoorbeeld bedoeld wordt met situatie 3 “toevoegen van gebouwen en functies” en in hoeverre dat niet reeds begrepen is onder 1 waar ook sprake is van vergroten bebouwings- of gebruiksmogelijkheden (met nieuwe functies?). Of is dit begrepen onder 2 waar sprake is van functieverandering.

Voorts pleit ik onder 1 voor een onderscheid tussen agrarische bedrijven, die direct gelieerd zijn aan het landelijk gebied, en andere bedrijven, waar deze binding minder vanzelfsprekend is.

Onderstreept wordt uw insteek om het gehele gebied van de gemeente buiten de bebouwingslinten niet te betrekken bij de gebiedsontwikkeling teneinde de kenmerkende openheid te handhaven. U sluit hiermee aan bij een van de basisuitgangspunten van het Nationaal Landschap Groene Hart.

Gebiedsontwikkeling beperkt zich derhalve terecht tot (een opwaardering van) de nader bedoelde bebouwingslinten. Hoewel niet specifiek door u benoemd kan mijns inziens versterking van een bebouwingslint ook plaatsvinden via herstel van de doorzichten.

Als ten aanzien van een of enkele prestatie(s) beoogd wordt in het open gebied natuurprojecten te realiseren verdient het aanbeveling zo veel als mogelijk aan te sluiten bij de Ecologische hoofdstructuur cq de ecologische verbindingszones. Zo nodig kan dit worden geduid in de notitie.

Op zich ondersteun ik uw insteek om een groenfonds in het leven te roepen en in voorkomend geval geen tegenprestatie in natura te vragen maar een bijdrage aan het groenfonds. Er dient mijns inziens evenwel voor te worden gewaakt om het vullen van het groenfonds als doel op zich te stellen, teneinde wat omvangrijker ingrepen in het landelijk gebied te kunnen financieren. Vanuit deze, volgens mij onjuiste, insteek zou dan te gemakkelijk kunnen worden meegewerkt aan zogeheten prestaties in de linten. Ik heb dan ook goede nota genomen van uw uitgangspunt dat slechts in uiterste gevallen sprake kan zijn van het storten van een bijdrage in het groenfonds.



Wat betreft uw vraag over een mogelijke instelling van een provinciale kwaliteitscommissie merk ik het volgende op.

Zoals bij u bekend is op 20 november 2009 het zogeheten Kwaliteitsteam Groene Hart van start gegaan. Ik geef u in overweging bij kwaliteitsvraagstukken, samenhangende met uw regeling, dit team te raadplegen. Dit team brengt gevraagd en ongevraagd advies uit op ruimtelijke plannen en projecten in het Groene Hart. Secretaris van het team is mevrouw Isolde Somsen, telefoon 030-2582510 (maandag, dinsdag, woensdag bereikbaar), e-mail isolde.somsen@provincie-utrecht.nl.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

H. Jungen
Hoofd Afdeling Ruimte

Artikel 26 Nevenfuncties ter plaatse van bouwvlakken

Algemeen

In relatie tot de bestemmingen en bouwmogelijkheden voor de diverse deelgebieden is in de navolgende tabel aangegeven welke (bedrijfsmatige) nevenfuncties op bouwvlakken passend/toelaatbaar zijn, met inachtneming van de daarbijbehorende voorschriften.

Tabel 4.1 Nevenfuncties

aard van de nevenfunctie	ter plaatse van agrarische bouwvlakken	ter plaatse van bouwvlakken met de bestemming "Woondoeleinden"	ter plaatse van bouwvlakken met de bestemming Bedrijfsdoeleinden of Detailhandelsdoeleinden	ter plaatse van bouwvlakken met de bestemming Horecadoeleinden	ter plaatse van overige bouwvlakken	voorschriften van toepassing bij tabel 4.1	maximaal oppervlak voor gebruik
aan landbouw verwante functies/bedrijvigheid							
verkoop agrarische streek-eigen producten	o	•	•	•	•	2, 4, 7	100 m ²
loonbedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	V	•	V	•	•	1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 15	500 m ²
veehandelsbedrijven (met veetransport)	V	•	•	•	•	1, 2, 4, 7, 9, 15	200 m ²
africhtingsbedrijven voor paarden	o	•	•	•	•	2, 4, 5, 7, 9, 10, 15	1.000 m ²
mestvergisting/co-vergisting	o	•	•	•	•	2, 4, 7	600 m ²
niet-agrarische bedrijfsactiviteiten							
hoveniersbedrijf	o	•	•	•	•	2, 4, 7, 8, 15	200 m ²
tuincentra	•	•	•	•	•		
opslag/stalling van niet-agrarische goederen in bestaande bebouwing niet zijnde kassen	o	•	o	o	o	2, 4, 7, 8, 15	500 m ²
overige bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	V	•	V	•	•	1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 15	200 m ²
recreatie							
kinderboerderij	V	V	•	•	•	1, 2, 4, 7, 9, 10, 12, 13, 15, 16	1.500 m ²
manege	•	•	•	•	•		
paardenstalling/-houderij	V	V	V	•	•	1, 2, 4, 5, 7, 12, 15, 16	1.000 m ²
kano- roeiboot- of fietsen-verhuur	o	o	o	o	o	2, 4, 7, 8, 11	100 m ²
boerengolf	o	o	o	•	•	2, 7, 12, 15, 16	2 ha
poldersport	o	o	•	•	•	2, 7, 12, 15, 16	2 ha
deltavliegen/paragliden	o	•	•	•	•	2, 4, 7, 15, 16	2 ha
kleinschalige verblijfsrecreatie							
kleinschalig kamperen	o	o	o	o	•	2, 4, 6, 7, 12, 15, 16	3.000 m ²
bed & breakfast	o	o	o	o	•	2, 4, 7, 12	100 m ²
recreatief nachtverblijf	o	o	o	o	•	2, 4, 7, 12, 15, 17	300 m ²
kampeerboerderij	o	o	•	•	•	2, 4, 7, 12, 15	200 m ²
overige dienstverlening							
horecagelegenheid in de categorie Ib van de Staat van Horeca-activiteiten	•	•	V	o	•	1, 2, 4, 7, 12, 15	200 m ²
kleinschalige horecagelegenheid	o	•	•	o	•	2, 4, 7, 12, 15, 16	100 m ²

aard van de nevenfunctie	ter plaatse van agrarische bouwvlakken	ter plaatse van bouwvlakken met de bestemming "Woon-doeleinden"	ter plaatse van bouwvlakken met de bestemming Bedrijfs-doeleinden of Detailhandels-doeleinden	ter plaatse van bouwvlakken met de bestemming Horecadoeleinden	ter plaatse van overige bouwvlakken	voorschriften van toepas-sing bij tabel 4.1	maximaal oppervlak voor gebruik
aan-huis-gebonden beroep	o	o	o	o	o	2, 4, 7, 8, 14	50 m ²
dierenpension; hondenfokkerij	V	•	V	•	•	1, 2, 4, 7, 15	200 m ²
tentoonstellingsruimte; museum	o	o	•	•	•	2, 4, 7, 9, 10, 12, 15	500 m ²
zorgboerderij	V	•	•	•	•	1, 2, 4, 7, 12, 15	200 m ²

o : toelaatbaar bij wijze van medebestemming
v : toelaatbaar na vrijstelling

• : niet toelaatbaar

Algemene vrijstellingsbevoegdheid nevenfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in tabel 4.1, teneinde nevenfuncties toe te laten die naar aard, omvang en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de nevenfuncties uit tabel 4.1 met inachtneming van de voorwaarden zoals hieronder opgenomen in de voorschriften 1 tot en met 17.

Voorschriften bij tabel 4.1

Nevenfuncties via vrijstelling

1. Met betrekking tot nevenfuncties via vrijstelling geldt het volgende:

Algemeen

a. Voor de hier bedoelde functies (aanduiding v in tabel) zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen, indien bedoelde functies passen in het referentiekader zoals in de beschrijving in hoofdlijnen aangegeven. Daarbij wordt successievelijk gelet op:

- de belangen van landschap, natuur en cultuurhistorie, waarbij uitdrukkelijk rekening wordt gehouden met de mate van kwetsbaarheid van het betrokken deelgebied en de ligging van het betrokken perceel, mede ten opzichte van zowel natuurgebied als bebouwde kom;
- de wenselijkheid van de betrokken nevenfunctie, ook ter versterking van het economisch draagvlak in het plangebied;
- de aard en omvang van de nevenfunctie;
- de milieutechnische inpasbaarheid van de nevenfunctie, mede in relatie tot de mogelijke beperkingen voor (agrarische) bedrijven en de gevolgen voor omliggende woningen.
- Indien de vrijstellingsbevoegdheid wordt toegepast voor nevenfuncties bij de bestemming Woondoeleinden mag ten behoeve van de nevenfunctie het oppervlak aan bebouwing niet worden vergroot, behalve ingevolge de bouwmogelijkheden zoals opgenomen in artikel 3.

Wonen

2. Met betrekking tot wonen geldt het volgende:

Geen permanent wonen ter plaatse van recreatieve bestemming

a. Ter plaatse van de bestemming "Verblijfsrecreatieve doeleinden" is permanente bewoning van kampeermiddelen en recreatiewoningen niet toegestaan.

Aantal woningen: algemeen

b. Er mogen slechts woningen totstandkomen op bouwvlakken waar ingevolge elders gegeven voorschriften woningen zijn toegestaan. Het aantal woningen, zoals toegestaan ingevolge elders gegeven voorschriften, mag niet worden uitgebreid. Van aanwezige woningen mag geen ander gebruik dan gebruik in combinatie met wonen worden gemaakt.

Aantal woningen: extra woning in hoofdgebouwen

- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van voorschrift 2 onder b ten behoeve van het onderbrengen van één extra woning in rijks- en gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden (zie kaartbladen 2 t/m 9), indien hierdoor daadwerkelijk wordt bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden.

Vergroting van een in pandige woning

- d. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de maximale inhoudsmaat van woningen, indien het een woning betreft die onderdeel uitmaakt van een veel groter hoofdgebouw en de afmetingen van dit hoofdgebouw in geen enkel opzicht worden uitgebreid.

Bedrijven

3. Met betrekking tot bedrijven geldt het volgende:

Staat van Bedrijfsactiviteiten

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd van de categorieën ingevolge de Staat van Bedrijfsactiviteiten vrijstelling te verlenen, teneinde:
- bedrijven toe te laten in maximaal één categorie hoger, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op specifieke werkwijze en getoetst aan de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de ingevolge tabel 4.1 algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, indien en voor zover het betrokken bedrijf geen inrichting is als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder en naar aard en invloed op de omgeving (gelet op specifieke werkwijze) geacht kan worden te behoren tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
- b. Burgemeester en wethouders zijn – met toepassing van artikel 11 WRO – bevoegd de Staat van Bedrijfsactiviteiten in die zin te wijzigen dat de categorie-indeling van bedrijven kan worden gewijzigd, voor zover wijziging van de milieubelasting van het desbetreffende bedrijfstype daartoe aanleiding geeft.

Combinatie met agrarische bedrijfsvoering

4. De hier bedoelde functies zijn alleen toegestaan bij wijze van neventak bij een hoofdtak anderszins.

Africhtingsbedrijven voor paarden en paardenstalling

5. Een binnenrijbaan is in geen geval toegestaan, óók niet binnen de bouwvlakken.

Kleinschalige kamperen

6. Het plaatsen van kampeermiddelen op agrarische bouwvlakken is toegestaan met inachtneming van het volgende:
- a. kampeermiddelen mogen uitsluitend worden geplaatst in de periode 1 maart tot 1 november;
 - b. het plaatsen van stacaravans is niet toegestaan;
 - c. ten behoeve van kleinschalig kamperen mogen op het bouwvlak sanitaire voorzieningen worden gebouwd;
 - d. voor landschappelijke inpassing wordt verwezen naar de Beschrijving in Hoofdlijnen (artikel 29).

Voorzieningen

7. Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan. Hetzelfde geldt voor lichtmasten en lichtbakken. Voor parkeren en laad- en losgelegenheid wordt verwezen naar de Beschrijving in Hoofdlijnen (artikel 29).

Buitenopslag

8. Voor de hier bedoelde functies is buitenopslag in geen geval toegestaan.

Verkeerssituatie

9. De hier bedoelde nevenfuncties zijn alleen toegestaan op bouwvlakken die blijkens themakaart 1 gelegen zijn binnen goed ontsloten lintbebouwing.

10. Burgemeester en wethouders kunnen van voorschrift 9 vrijstelling verlenen ten behoeve van het toestaan van de betreffende nevenfunctie op bouwvlakken die blijkens themakaart 1 gelegen zijn binnen matig ontsloten lintbebouwing, indien de ontsluiting – gelet op de aard en omvang van het gebruik, de gesteldheid van de weg en de verkeerssituatie – voldoende moet worden geacht.

Kano-, roeiboot- of fietsenverhuur

11. Op overige bouwvlakken is kano-, roeiboot- of fietsenverhuur alleen toegestaan ter plaatse van de subbestemming vRk: kampeerterrein.

Parkeergelegenheid

12. Er dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Kinderboerderij

13. De nevenfunctie kinderboerderij is uitsluitend toegestaan binnen een afstand van 500 m van de kernen gemeten vanaf de plangrens van de bestemmingsplannen voor de kernen met het bestemmingsplan Landelijk gebied.

Aan-huis-gebonden beroep

14. In een woning en/of de bijbehorende bijgebouwen zijn een aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin dat de woonfunctie de primaire functie dient te blijven; dit betekent dat niet meer dan 50 m² van het vloeroppervlak van de woning of het bijgebouw ten behoeve van de activiteiten mag worden gebruikt;
- b. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie;
- c. de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de activiteiten mogen geen detailhandel en/of horeca betreffen, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk in het openbaar gebied veroorzaken;
- f. er mag geen bedrijfsmatige opslag in de open lucht plaatsvinden.

Maximaal oppervlak bebouwing per nevenfunctie

15. Ten behoeve van de nevenfunctie mag van het oppervlak, zoals opgenomen in tabel 4.1, maximaal 100 m² aan gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Gebruik gronden buiten bouwvlak voor nevenfuncties

16. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen om gronden buiten, maar aansluitend aan het bouwvlak te laten gebruiken ten behoeve van de hier genoemde nevenfuncties, met dien verstande dat:

- a. op deze gronden niet mag worden gebouwd;
- b. voor wat betreft de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar de Beschrijving in Hoofdlijnen (artikel 29);
- c. overschrijding van de bouwvlakken in geen geval is toegestaan ter plaatse van:
 - de bestemming Natuurgebied (kaartbladen 1 t/m 9);
 - waardevolle natuur- en landschapselementen (subbestemming Ne) (kaartbladen 1 t/m 9);
 - de bestemming Groenvoorzieningen (kaartbladen 1 t/m 9);
 - de (mede)bestemming Archeologisch waardevol gebied (kaartbladen 1 t/m 9);
 - (toekomstige) ecologische verbindingzones (kaartblad 11);
 - fiets- en wandelpaden (kaartbladen 1 t/m 9);
 - de bestemming Water (zie kaartbladen 1 t/m 9).

17. Recreatief nachtverblijf is uitsluitend toegestaan in de periodes 1 maart tot 1 november en 15 december tot 1 maart.

Artikel 27 Vervolgfuncties ter plaatse van bouwvlakken

Algemeen

In relatie tot de bestemmingen en bouwmogelijkheden voor de diverse deelgebieden, is in de navolgende tabel aangegeven welke vervolgfuncties op bouwvlakken passend/toelaatbaar zijn, met inachtneming van de daarbij behorende voorschriften. De (bouw)voorschriften die gelden voor vervolgfuncties bij wijze van medebestemming (aanduiding o in tabel), zijn ook van toepassing op bestaande functies overeenkomstig hoofdstuk II, die worden gecontinueerd.

Tabel 4.2 Vervolgfuncties

aard van de vervolgfunctie	ter plaatse van bouwvlakken met de bestemming agrarische doeleinden (A)	ter plaatse van bouwvlakken met de bestemming Woondoeleinden (W)	ter plaatse van bouwvlakken met de bestemming Bedrijfsdoeleinden (B)	ter plaatse van bouwvlakken met de bestemming Horecadoeleinden (H)	ter plaatse van overige bouwvlakken	voorschriften van toepassing bij tabel 4.2
wonen/hobbyboeren	W	o	W	W	W	1, 2, 3
aan landbouw verwante functies/bedrijvigheid						
agrarische loonbedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	W	•	W	•	•	1, 2, 4, 7, 9
veehandelsbedrijven (met veetransport)	W	•	•	•	•	1, 2, 5, 7, 9
africhtingsbedrijven voor paarden	W	•	•	•	•	1, 2, 7, 9
niet-agrarische bedrijfsactiviteiten						
hoveniersbedrijf	W	•	•	•	•	1, 2, 7, 9, 10
tuincentra	•	•	•	•	•	
opslag/stalling van niet-agrarische goederen in bestaande bebouwing, niet zijnde kassen	W	•	o	•	•	1, 2, 7, 8, 9
bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	W	•	o	•	•	1, 2, 4, 7, 9, 10
recreatie						
kinderboerderij	W	•	•	•	•	1, 2, 7, 9, 10, 11, 12
maneges	•	•	•	•	•	
paardenstalling	W	•	•	•	•	1, 2, 5, 7, 9, 10, 12
verblijfsrecreatie						
kampeerterein	W	•	•	•	•	1, 2, 6, 7, 9, 10, 12
kampeerboerderij	W	•	•	•	•	1, 2, 7, 9, 10, 12
overige dienstverlening						
horecagelegenheid in de categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten	W	•	W	o	•	1, 2, 7, 9, 10, 12
dierenpension; hondenfokkerij	W	•	•	•	•	1, 2, 3, 7, 9, 10, 12
tentoonstellingsruimte; museum	W	•	•	•	•	1, 2, 3, 7, 9, 10, 12
zorgboerderij	W	W	•	•	•	1, 2, 3, 7, 9, 10, 12

- o : toelaatbaar bij wijze van (mede)bestemming
 • : niet toelaatbaar
 W : toelaatbaar na planwijziging

Algemene vrijstellingsbevoegdheid vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de categorieën vervolgfuncties zoals genoemd in tabel 4.2, teneinde vervolgfuncties toe te laten die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de vervolgfuncties uit tabel 4.2 met inachtneming van de voorwaarden zoals hieronder opgenomen in de voorschriften 1 tot en met 12.

Voorschriften bij tabel 4.2**Vervolfuncties via planwijziging**

1. Met betrekking tot vervolfuncties via planwijziging geldt het volgende:

Algemeen

a. Voor de hier bedoelde functies (aanduiding w in tabel) zijn burgemeester en wethouders bevoegd planwijziging ex artikel 11 WRO toe te passen, indien bedoelde functies passen in het referentiekader zoals in de Beschrijving in Hoofdpijnen (artikel 29) aangegeven. Daarbij wordt successievelijk gelet op:

- de belangen van landschap, natuur en cultuurhistorie, waarbij uitdrukkelijk rekening wordt gehouden met de mate van kwetsbaarheid van het betrokken deelgebied en de ligging van het betrokken perceel, mede ten opzichte van zowel natuurgebied als bebouwde kom;
- het belang van de waterhuishouding zoals voor de betrokken zone in de Beschrijving in Hoofdpijnen aangegeven;
- de wenselijkheid van zinvol gebruik van gebouwen en onbebouwde gronden, ook ter versterking van het economisch draagvlak in het plangebied;
- de belangen van omliggende (agrarische) bedrijven; de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- de aard en omvang van de nieuwe functie, mede in relatie tot de omvang en de situering van de aanwezige bebouwing;
- de behoefte de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied zoveel mogelijk te versterken, met name in relatie tot nieuwe niet-agrarische functies ter plaatse van agrarische bouwvlakken, onder meer door landschapsbouw en landschappelijke inpassing, sanering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en stimulering van herstel/behoud van rijks- en gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden en streekeigen karakteristieken.

Registratie: geen uitbreiding van bebouwing

b. Indien voor een vervolfunctie een wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, geldt het volgende:

- in het wijzigingsplan wordt bij wijze van bouwvoorschrift bepaald, dat de gebouwen in geen enkel opzicht mogen worden uitgebreid, behoudens voor zover daarvoor ingevolge de navolgende voorschriften vrijstelling is verleend;
- ter zake wordt een overeenkomst, zoals in de Beschrijving in Hoofdpijnen bedoeld, gesloten, voordat planwijziging wordt toegepast;
- in het wijzigingsplan wordt door middel van een specifieke aanduiding aangegeven dat het een vervolfunctie betreft op een voormalig agrarisch bouwvlak.

Bouwmogelijkheden: algemeen

2. Met betrekking tot de bouwmogelijkheden geldt het volgende:

Alleen bestaande bebouwing

a. Ter plaatse van bouwvlakken mogen voor de in tabel 4.2 bedoelde functies – ongeacht of deze zonder meer toelaatbaar zijn dan wel na planwijziging – geen nieuwe gebouwen worden gebouwd. Evenmin mogen de gebouwen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het in tabel 4.2 bedoelde gebruik een aanvang neemt, qua oppervlakte en hoogte worden uitgebreid.

Nieuwbouw in geval van sanering bestaande bebouwing

b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van nieuwbouw vrijstelling te verlenen van voorschrift 2 onder a in ruil voor afbraak van aanwezige gebouwen die noch solitair, noch in samenhang met andere bebouwing cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen, met inachtneming van het volgende:

- indien er sprake is van totale sloop van deze bijgebouwen en deze hebben een geringere oppervlakte dan 200 m², mag 100% van de gesaneerde oppervlakte aan bijgebouwen worden teruggebouwd;
- indien bij totale sanering meer dan 200 m² wordt gesloopt, mag naast de 200 m² 50% van het meerdere dat wordt gesloopt eveneens worden teruggebouwd;
- indien de bestaande bijgebouwen slechts gedeeltelijk worden gesloopt, mag slechts 50% van het te slopen oppervlak worden teruggebouwd, tenzij op het perceel minder dan

- 200 m² aan bijgebouwen aanwezig is. In dat geval mag 100% van de gesaneerde oppervlakte worden teruggebouwd;
- de herbouw dient te passen in een (her)inrichtingsplan voor het betreffende bouwvlak, waarbij erfbeplanting wordt aangebracht en waarbij doorzichten naar de achterliggende polders indien mogelijk worden hersteld; er dient zekerheid te zijn verkregen dat het (her)-inrichtingsplan daadwerkelijk zal worden uitgevoerd, met inachtneming van hetgeen hierover in de Beschrijving in Hoofdpijnen is bepaald.

Extra woningen na sanering bebouwing

- c. Burgemeester en wethouders zijn ter plaatse van bouwvlakken bevoegd vrijstelling te verlenen van voorschrift 2 onder a ten behoeve van één extra woning, in ruil voor afbraak van tenminste 1.000 m² van de op het bouwvlak aanwezige bedrijfsgebouwen, die noch solitair noch in samenhang met andere bebouwing cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen, met inachtneming van het volgende:
- er dient zekerheid te zijn verkregen dat afbraak werkelijk zal plaatsvinden, met inachtneming van hetgeen hierover in de Beschrijving in Hoofdpijnen is bepaald;
 - de nieuw te bouwen woning dient te passen in een (her)inrichtingsplan voor het betreffende bouwvlak, waarbij erfbeplanting wordt aangebracht en waarbij doorzichten naar de achterliggende polders zo mogelijk worden hersteld; er dient zekerheid te zijn verkregen dat het (her)inrichtingsplan daadwerkelijk zal worden uitgevoerd, met inachtneming van hetgeen hierover in de Beschrijving in Hoofdpijnen is bepaald;
 - de inhoud van de extra woning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
 - na afbraak van de hiervoor bedoelde bebouwing mag ten behoeve van de extra woning ten hoogste één bijgebouw worden gebouwd met een oppervlakte van 50 m² en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 m;
 - voor het overige is het bepaalde in artikel 3 van overeenkomstige toepassing.

Wonen

3. Met betrekking tot wonen geldt het volgende:

Geen permanent wonen ter plaatse van recreatieve bestemming

- a. Ter plaatse van de bestemming "Verblijfsrecreatieve doeleinden" is permanente bewoning van kampeermiddelen en recreatiewoningen niet toegestaan.

Aantal woningen: algemeen

- b. Er mogen slechts woningen totstandkomen op bouwvlakken waar ingevolge elders gegeven voorschriften woningen zijn toegestaan. Het aantal woningen, zoals ingevolge elders gegeven voorschriften toegestaan, mag niet worden uitgebreid. Van aanwezige woningen mag geen ander gebruik dan gebruik in combinatie met wonen worden gemaakt.

Aantal woningen: extra woning in hoofdgebouwen

- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van voorschrift 2 onder b ten behoeve van het onderbrengen van één extra woning in rijks- en gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden (zie kaartbladen 2 t/m 9), indien hierdoor daadwerkelijk wordt bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden.

Vergroting van een in pandige woning

- d. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de maximale inhoudsmaat van woningen, indien het een woning betreft die onderdeel uitmaakt van een veel groter hoofdgebouw en de afmetingen van dit hoofdgebouw in geen enkel opzicht worden uitgebreid.

Bedrijven

4. Met betrekking tot bedrijven geldt het volgende:

Staat van Bedrijfsactiviteiten

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd van de categorieën ingevolge de Staat van Bedrijfsactiviteiten vrijstelling te verlenen, teneinde:
- bedrijven toe te laten in maximaal één categorie hoger, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op specifieke werkwijze en getoetst aan de

- in de Staat van Bedrijfsactiviteiten aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de ingevolge tabel 4.2 algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, indien en voor zover het betrokken bedrijf geen inrichting is als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder en naar aard en invloed op de omgeving (gelet op specifieke werkwijze) geacht kan worden te behoren tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
- b. Burgemeester en wethouders zijn – met toepassing van artikel 11 WRO – bevoegd de Staat van Bedrijfsactiviteiten in die zin te wijzigen dat de categorie-indeling van bedrijven kan worden gewijzigd, voor zover wijziging van de milieubelasting van het desbetreffende bedrijfstype daartoe aanleiding geeft.

Africhtingsbedrijven voor paarden en paardenstalling

5. Een binnenrijbaan is in geen geval toegestaan, óók niet binnen de bouwvlakken.

Kampeerterrein

- 6a. Planwijziging ten behoeve van een kampeerterrein is uitsluitend toegestaan voorzover het bouwvlakken betreft die gelegen zijn binnen de zone "Primair agrarisch gebied, groot-schalig".
- b. Planwijziging mag uitsluitend strekken ten behoeve van een kampeerterrein met niet-permanente standplaatsen.
 - c. Bij de planwijziging kunnen ook gronden buiten het betreffende bouwvlak worden betrokken, waarbij deze gronden uitsluitend gebruikt mogen worden ten behoeve van niet-permanente standplaatsen; deze gronden dienen in beginsel direct aansluitend aan het bestaande bouwvlak gesitueerd te worden.
 - d. Voor landschappelijke inpassing wordt verwezen naar de Beschrijving in Hoofdlijnen (artikel 29).
 - e. De oppervlakte van een kampeerterrein mag in totaal maximaal 2 ha bedragen.

Voorzieningen

7. Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan. Hetzelfde geldt voor lichtmasten en lichtbakken. Voor parkeren en laad- en losgelegenheden wordt verwezen naar de Beschrijving in Hoofdlijnen (artikel 29).

Buitenopslag

8. Voor de hier bedoelde functies is buitenopslag in geen geval toegestaan.

Verkeerssituatie

9. De hier bedoelde vervolgfuncties zijn alleen toegestaan op bouwvlakken die blijkens themakaart 1 gelegen zijn binnen goed ontsloten lintbebouwing.

10. Burgemeester en wethouders kunnen van voorschrift 9 vrijstelling verlenen ten behoeve van het toestaan van de betreffende vervolgfunctie op bouwvlakken die blijkens themakaart 1 gelegen zijn binnen matig ontsloten lintbebouwing, indien de ontsluiting – gelet op de aard en omvang van het gebruik, de gesteldheid van de weg en de verkeerssituatie – voldoende moet worden geacht.

Kinderboerderij

11. De vervolgfunctie kindboerderij is uitsluitend toegestaan binnen een afstand van 500 m van de kernen, gemeten vanaf de plangrens van de bestemmingsplannen voor de kernen met het bestemmingsplan Landelijk gebied.

Parkeergelegenheid

12. Er dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 3.3 Eisen stellen Cultuurhistorische hoofdstructuur archeologie

1. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Eisen stellen cultuurhistorische waarden archeologie' bevat bestemmingen en regels die het behoud van de in het plangebied aanwezige archeologische waarden waarborgen.
2. De toelichting op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden, de daaraan toe te kennen waardering, het door de gemeente te voeren beleid

Artikel 3.4 Waterlinies

1. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Waterlinies' bevat bestemmingen en regels die zijn gericht op aansluiting bij of een versterking zijn van de karakteristieken van de verdedigingslinies en het direct aangrenzende terrein.
2. De toelichting op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de karakteristieken van dat gebied.
3. Ruimtelijke ontwikkelingen die voorzien in een afwijking van de karakteristieken van de verdedigingslinies zijn slechts dan aanvaardbaar als in de toelichting op het bestemmingsplan is aangetoond dat die ruimtelijke ontwikkelingen noodzakelijk zijn en elders niet kunnen worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 4 Landelijk gebied

Artikel 4.0 Zonering landelijk gebied

[Geldt voor gehele landelijk gebied]

1. Een gebied dat is aangeduid als 'Zonering landelijk gebied' omvat de volgende gebiedszoneringen: Landelijk gebied 1, Landelijk gebied 2, Landelijk gebied 3 en Landelijk gebied 4. Daar waar in de artikelen 4.1 tot en met 4.16 een ruimtelijke onderbouwing in relatie tot de zonering verplicht wordt gesteld, vindt deze onderbouwing plaats mede op basis van de in lid 2 tot en met lid 5 genoemde kenmerken.
2. Een gebied dat is aangeduid als 'Landelijk gebied 1' heeft als hoofdfunctie stedelijk uitloopgebied.
3. Bij een gebied dat is aangeduid als 'Landelijk gebied 2' ligt het accent op het agrarisch grondgebruik.
4. Een gebied dat is aangeduid als 'Landelijk gebied 3' wordt gekarakteriseerd door verweving van natuur, recreatie, militair gebruik, extensieve woningbouw en instellingen.
5. Een gebied dat is aangeduid als 'Landelijk gebied 4' heeft als hoofdfunctie natuur.

Artikel 4.1 Landelijk gebied

[Geldt voor gehele landelijk gebied]

1. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Landelijk gebied' bevat bestemmingen en regels ter bescherming en versterking van de in het plangebied voorkomende landschappelijke waarden en landschapstypen. Tot deze regels behoren in ieder geval op de aanwezige waarden afgestemde aanlegbepalingen en voor zover nodig bebouwingsvoorschriften.
2. De toelichting op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de landschappelijke waarden en de landschapstypen van dat gebied, het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met de landschappelijke waarden is omgegaan.
3. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Landelijk gebied' bevat geen bestemmingen en regels die verstedelijking toestaan.
4. Het in het derde lid bepaalde is niet van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen die betrekking hebben op en in overeenstemming zijn met de volgende artikelen: artikel 4.6 (Stedelijk uitloopgebied), artikel 4.9 (Ruimte voor ruimte), artikel 4.11 (Rood voor groen), artikel 4.12 (GWL), artikel 4.13 (Nieuwe landgoederen), artikel 5.2 leden 6 en 7 (EHS-saldobenadering) en plaatsvinden ter plaatse van de open contouren zoals aangegeven op de kaart behorende bij artikel 7.1 (Stedelijk gebied).
5. In afwijking van het bepaalde van het derde lid kunnen Gedeputeerde Staten een ontheffing verlenen voor een gebied dat is aangeduid als 'Landelijk gebied' ten behoeve van verstedelijking onder de volgende voorwaarden:

- a. verstedelijking vindt plaats in aansluiting op een gebied dat is aangeduid als ‘Stedelijk gebied’;
 - b. verstedelijking vindt niet plaats in landelijk gebied met bodem-, ecologische, landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten of in waterplassen en waterbergingslocaties;
 - c. de beoogde verstedelijking naar aard en omvang niet door herstructurering of intensivering van bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd en alternatieven ontbreken;
 - d. indien de oppervlakte aan nieuwe verstedelijking wordt gecompenseerd door het schrappen van een voor een bebouwing geschikte locatie elders binnen en aan de rand van het stedelijk gebied, is de voorwaarde genoemd in het vijfde lid, onder sub c, niet van toepassing.
6. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als ‘Landelijk gebied’ bevat geen bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan in de nabijheid van gebieden aangeduid als ‘Groene contour’ die de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden significant aantasten.
7. In afwijking van het bepaalde in het vijfde lid, kan een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als ‘Landelijk gebied’ bestemmingen en regels bevatten die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan in de nabijheid van gebieden aangeduid als ‘Groene contour’ die leiden tot een significante aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden, mits is voldaan aan de in artikel 5.2, derde lid, genoemde voorwaarden. Artikel 5.2, vierde en vijfde lid, zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4.2 Bebouwingsenclaves

[Geldt voor gehele landelijk gebied]

1. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als ‘Bebouwingsenclaves’ kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat in bebouwingsenclaves of bebouwingslinten verstedelijking plaatsvindt, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. verstedelijking resulteert in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
 - b. bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten;
 - c. belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.
2. De toelichting op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een ruimtelijke onderbouwing, mede in relatie tot de zonering van het landelijk gebied. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

Artikel 4.3 Woningen landelijk gebied

[Geldt voor gehele landelijk gebied]

1. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als ‘Woningen landelijk gebied’ bevat bestemmingen en regels die voorzien in een maximale inhoudsmaat van 600 m³ ten behoeve van bestaande woningen. Voor gebouwen die in het verleden niet zijn opgericht om permanent te worden bewoond, maar wel als zodanig worden gebruikt, bedraagt de maximale inhoudsmaat 250 m³. Voor zover de bestaande inhoud groter is dan 250 m³ wordt aangesloten bij de bestaande inhoudsmaat.
2. In afwijking van de eerste volzin van het eerste lid kan een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als ‘Woningen landelijk gebied’ bestemmingen en regels bevatten die het uitbreiden van een woning tot een inhoud van maximaal 800 m³ toestaan, mits uit een gemeentelijke thematische beleidsvisie blijkt dat een woning van een dergelijke omvang landschappelijk goed inpasbaar is.
3. De toelichting op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid waarin de bouw van bijgebouwen bij een woning tot een grotere oppervlakte dan 50 m² is toegestaan, bevat een ruimtelijke onderbouwing waarin een relatie wordt gelegd tussen de grootte van het bijgebouw en de grootte van het bij de woning behorende perceel en waarin de landschappelijke aanvaardbaarheid van deze bouw-mogelijkheid wordt aangetoond.

Artikel 4.4 Woonzorgvoorzieningen

[Geldt voor gehele landelijk gebied]

1. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als ‘Woonzorgvoorzieningen’ kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat woonzorgvoorzieningen worden gerealiseerd, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd;
 - b. geen nieuwe bebouwing wordt opgericht, anders dan ter vervanging van bestaande bebouwing;
 - c. geen onevenredige toename van gemotoriseerd verkeer plaatsvindt;
 - d. de zorgvoorziening is verzekerd.

2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid, onder b, kan een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Woonzorgvoorzieningen' bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat nieuwe bebouwing wordt toegevoegd, mits in de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de nieuwe bebouwing ruimtelijk aanvaardbaar is en dat deze noodzakelijk is voor een goede zorgverlening.
3. De toelichting op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste of tweede lid bevat een ruimtelijke onderbouwing, mede in relatie tot de zonering van het landelijk gebied.

Artikel 4.5 Woonschepen

[Geldt voor gehele landelijk gebied]

1. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Woonschepen' bevat geen regels en bestemmingen die nieuwe ligplaatsen voor woonschepen toestaan.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid, kan een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Woonschepen' bestemmingen en regels bevatten die nieuwe vervangende ligplaatsen toestaan voor woonschepen die afkomstig zijn uit zeer kwetsbare gebieden, onder de voorwaarde dat de nieuwe locatie uit ruimtelijk oogpunt aanmerkelijk minder bezwaarlijk is.
3. Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van nieuwe ligplaatsen voor woonschepen met een historische waarde.
4. De toelichting op een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid bevat een ruimtelijke onderbouwing, mede in relatie tot de zonering van het landelijk gebied.

Artikel 4.6 Stedelijk uitloopgebied

[LG 1, 2, 3 buiten de EHS]

1. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Stedelijk uitloopgebied' *[LG 1]* kan bestemmingen en regels bevatten die stadsrandactiviteiten in een gebied aansluitend op het stedelijk gebied toestaan.
2. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Stedelijk uitloopgebied aanvullende voorwaarden' *[LG 2]* kan bestemmingen en regels bevatten die stadsrandactiviteiten in een gebied aansluitend op het stedelijk gebied toestaan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de agrarische structuur zo min mogelijk wordt aangetast;
 - b. voorzien wordt in een goede landschappelijk inpassing;
 - c. de te realiseren voorziening past bij het verzorgingsniveau van de desbetreffende kern;
 - d. geen onevenredige toename van gemotoriseerd verkeer plaatsvindt.
3. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Stedelijk uitloopgebied extra aanvullende voorwaarden' *[LG 3 buiten de EHS]* kan bestemmingen en regels bevatten die stadsrandactiviteiten in een gebied aansluitend op het stedelijk gebied toestaan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de agrarische structuur zo min mogelijk wordt aangetast;
 - b. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing;
 - c. de te realiseren voorziening past bij het verzorgingsniveau van de desbetreffende kern;
 - d. geen onevenredige toename van gemotoriseerd verkeer plaatsvindt;
 - e. de kwaliteiten van natuur en landschap zoveel mogelijk worden versterkt.
4. De toelichting op een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede of derde lid bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat voldaan is aan de genoemde voorwaarden.

Artikel 4.7 Bestaande niet-agrarische bedrijven

[Geldt voor gehele landelijk gebied]

1. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Bestaande niet-agrarische bedrijven' kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat bestaande niet-agrarische bedrijven worden uitgebreid tot maximaal 20% van de bestaande bebouwing.
2. De toelichting op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, waarin is voorzien in een uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven bevat een ruimtelijke onderbouwing van deze uitbreidingsmogelijkheid, die aantoont dat deze uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is en dat deze uitbreiding noodzakelijk is voor de voortzetting van het niet-agrarische bedrijf.
3. Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen voor uitbreiding tot een hoger percentage dan 20, indien sprake is van een economische noodzaak.

Artikel 4.8 Nevenactiviteiten agrarische bedrijven

[Geldt voor gehele landelijk gebied]

1. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Nevenactiviteiten agrarische bedrijven' kan bestemmingen en regels bevatten die niet-agrarische nevenactiviteiten, niet zijnde groene of blauwe diensten, in bestaande bebouwing toestaan.
2. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Nevenactiviteiten agrarische bedrijven' bevat geen bestemmingen en regels die toestaan dat extra nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd ten behoeve van de niet-agrarische nevenactiviteiten, niet zijnde groene of blauwe diensten.
3. De toelichting op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste of tweede lid bevat een ruimtelijke onderbouwing, mede in relatie tot de zonering van het landelijk gebied, als voorzien wordt in de mogelijkheid van nevenactiviteiten in een omvang van meer dan 300 m². Uit deze onderbouwing blijkt dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd en er geen onevenredige toename van gemotoriseerd verkeer plaatsvindt.

Artikel 4.9 Ruimte voor ruimte

[Geldt voor gehele landelijk gebied]

1. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Ruimte voor ruimte' kan bestemmingen en regels bevatten die de bouw van één nieuwe woning toestaan, mits alle bestaande voormalige, cultuurhistorisch niet waardevolle, bedrijfsgebouwen met een ondergrens van 1000 m² of, indien sprake is van een gebied dat is aangeduid als 'Extensiveringsgebied Reconstructieplan' 800 m² aan bedrijfsbebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, zijn gesloopt en omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Artikel 4.3 Woningen landelijk gebied is van toepassing. De bouw van de nieuwe woning vindt plaats op het oorspronkelijke bouwperceel of aan de rand van een kern.
2. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Ruimte voor ruimte' kan bestemmingen en regels bevatten die de bouw van één nieuwe woning toestaan bij beëindiging van een glastuinbouwbedrijf buiten het concentratiegebied mits alle bestaande voormalige bedrijfsgebouwen met een ondergrens van 5000 m² zijn gesloopt en omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Artikel 4.3 Woningen landelijk gebied is van toepassing. De bouw van de nieuwe woning vindt plaats op het oorspronkelijke bouwperceel of aan de rand van een kern.
3. De toelichting op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste of tweede lid bevat een ruimtelijke onderbouwing, mede in relatie tot zonering van het landelijk gebied.
4. Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in het eerste of tweede lid ter zake van:
 - a. de oppervlakte van te slopen bebouwing, mits is voorzien in een extra ruimtelijke kwaliteitsimpuls;
 - b. de vastgelegde inhoudsmaat voor woningen in het landelijk gebied van de op te richten woning of het aantal op te richten woningen mits aanzienlijk meer wordt gesloopt dan de aangegeven ondergrens;
 - c. de situering van de woning, mits is aangetoond dat een andere locatie in het landelijk gebied aanmerkelijk meer bijdraagt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 4.10 Functieverandering

[Geldt voor gehele landelijk gebied]

1. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Functieverandering' kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat bij algehele bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing aan de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte een woonbestemming wordt gegeven, mits bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden, dan wel worden versterkt en omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.
2. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Functieverandering' kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat bij algehele bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing de bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen worden aangewend voor andere functies, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de oppervlakte van de overige bedrijfsgebouwen wordt gereduceerd met ten minste 50%;

- b. de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden, dan wel versterkt;
 - c. de functiewijziging leidt niet tot een onevenredige toename van het gemotoriseerde verkeer;
 - d. omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Functieverandering' bestemmingen en regels bevatten die afwijken van het genoemde percentage als het voormalige bedrijf is gelegen binnen het stedelijk uitloopgebied of als het gaat om meer aan het landelijk gebied gebonden functies.
 4. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kunnen Gedeputeerde Staten ontheffing verlenen voor een gebied dat is aangeduid als 'Functieverandering' voor het geven van een woonbestemming aan een niet tot het hoofdgebouw behorende bedrijfsruimte. De ontheffing kan worden verleend onder de voorwaarden dat:
 - a. het vrijstaande bijgebouw uit een oogpunt van cultuurhistorie waardevol is;
 - b. de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden of versterkt;
 - c. omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.
 5. De toelichting op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste, tweede of derde lid bevat een ruimtelijke onderbouwing, mede in relatie tot zonerings van het landelijk gebied.

Artikel 4.11 Rood voor groen

[Geldt voor gehele landelijk gebied]

1. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Rood voor groen' kan bestemmingen en regels bevatten die stedelijke functies mogelijk maken, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
 - b. de hoeveelheid toe te voegen bebouwing staat in een redelijke verhouding tot de hoeveelheid extra groen;
 - c. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd;
 - d. de rode en groene functie worden in samenhang ontwikkeld;
 - e. de aanwezige waterhuishoudkundige, milieu en cultuurhistorische waarden worden niet aangetast en zo mogelijk versterkt;
 - f. de tijdige realisering van de groene functie en de duurzame instandhouding daarvan is verzekerd;
 - g. geen onevenredige toename van gemotoriseerd verkeer plaatsvindt.
2. De toelichting op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een ruimtelijke onderbouwing, mede in relatie tot de zonerings van het landelijk gebied. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

Artikel 4.12.1 Groene werklandschappen nieuwvestiging

[LG 1 en LG 3 buiten de EHS]

1. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Groene werklandschappen nieuwvestiging' kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat nieuwe groene werklandschappen worden gerealiseerd, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. met de vestiging van de bedrijvigheid van het groene werklandschap wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van de economische structuur van het gebied;
 - b. de vestiging van de bedrijvigheid van het groene werklandschap heeft een substantiële duurzame verrijking van de ecologie en het landschap tot gevolg;
 - c. de cultuurhistorische of recreatieve kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en zo mogelijk versterkt.
 - d. omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
 - e. geen onevenredige toename van gemotoriseerd verkeer plaatsvindt.
2. De toelichting op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de financiële haalbaarheid, tijdige realisering en duurzame instandhouding van de groene functies is verzekerd en de ruimtelijke inpassing goed mogelijk is. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

Artikel 4.12.2 Groene werklandschappen nieuwvestiging niet toegestaan

[LG 2, LG 4 en EHS]

- 1 Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als ‘Groene werklandschappen nieuwvestiging niet toegestaan’ bevat geen bestemmingen en regels die toestaan dat nieuwe groene werklandschappen worden gerealiseerd.
- 2 In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kunnen Gedeputeerde Staten een ontheffing verlenen voor een gebied dat is aangeduid als ‘Groene werklandschappen nieuwvestiging niet toegestaan ontheffing’ [LG 2] voor het realiseren van een groen werklandschap. De ontheffing kan worden verleend onder de voorwaarden dat:
 - a. de agrarische structuur zo min mogelijk wordt aangetast;
 - b. met de vestiging van de bedrijvigheid van het groene werklandschap wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van de economische structuur van het gebied;
 - c. de vestiging van de bedrijvigheid van het groene werklandschap heeft een substantiële duurzame verrijking van de ecologie en het landschap tot gevolg;
 - d. de cultuurhistorische of recreatieve kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en zo mogelijk versterkt.
 - e. omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
 - f. geen onevenredige toename van gemotoriseerd verkeer plaatsvindt.

Artikel 4.12.3 Groene werklandschappen bestaande bebouwing

[Geldt voor gehele landelijk gebied]

- 1 Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als ‘Groene werklandschappen bestaande bebouwing’ kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat functiewijziging binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt ten behoeve van groene werklandschappen, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. met de vestiging van de bedrijvigheid van het groene werklandschap wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van de economische structuur van het gebied;
 - b. de vestiging van de bedrijvigheid van het groene werklandschap heeft een substantiële duurzame verrijking van de ecologie en het landschap tot gevolg;
 - c. de cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten van het groene werklandschap worden gerespecteerd en zo mogelijk versterkt;
 - d. omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
 - e. geen onevenredige toename van gemotoriseerd verkeer plaatsvindt.
- 2 Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als ‘Aanvullende voorwaarden Groene werklandschappen bestaande bebouwing EHS’ kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat functiewijziging binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt ten behoeve van groene werklandschappen, mits is voldaan aan de volgende aanvullende voorwaarden:
 - a. het bebouwingsvolume neemt per saldo niet toe;
 - b. de groene impuls resulteert in een beter functioneren van de EHS door vergroting van het areaal natuur of verbetering van de natuurkwaliteit, natuurherstel of duurzaam natuurbeheer.
- 3 De toelichting op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste of tweede lid bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de financiële haalbaarheid, tijdige realisering en duurzame instandhouding van de groene functies is verzekerd en de ruimtelijke inpassing goed mogelijk is. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

Artikel 4.13.1 Nieuwe landgoederen

[LG 1 en LG 3 buiten de EHS]

1. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als ‘Nieuwe landgoederen’ kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat nieuwe landgoederen worden gerealiseerd, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de vestiging van een nieuw landgoed heeft een substantiële duurzame verrijking van de ecologie en het landschap tot gevolg;
 - b. de cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en zo mogelijk versterkt;
 - c. de hoeveelheid toe te voegen bebouwing staat in goede verhouding tot de te realiseren hoeveelheid extra groen;
 - d. omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
 - e. geen onevenredige toename van gemotoriseerd verkeer plaatsvindt;
 - f. het niet gelegen is in het Landbouwontwikkelingsgebied van het Reconstructieplan;

- g. het agrarisch grondgebruik in het Verwevingsgebied van het Reconstructieplan niet doelmatig kan worden voortgezet.
2. De toelichting op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de financiële haalbaarheid, tijdige realisering en duurzame instandhouding van de groene functies is verzekerd en de ruimtelijke inpassing goed mogelijk is. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

Artikel 4.13.2 Nieuwe landgoederen niet toegestaan

[LG 2, LG 4 en de EHS]

1. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Nieuwe landgoederen niet toegestaan' bevat geen bestemmingen en regels die toestaan dat nieuwe landgoederen worden gerealiseerd.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kunnen Gedeputeerde Staten een ontheffing verlenen voor een gebied dat is aangeduid als 'Nieuwe landgoederen niet toegestaan ontheffing' *[LG 2]* voor het realiseren van een nieuw landgoed. De ontheffing kan worden verleend onder de voorwaarden dat:
 - a. de agrarische structuur zo min mogelijk wordt aangetast;
 - b. de vestiging van een nieuw landgoed heeft een substantiële duurzame verrijking van de ecologie en het landschap tot gevolg;
 - c. de cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en zo mogelijk versterkt;
 - d. de hoeveelheid toe te voegen bebouwing staat in goede verhouding tot de te realiseren hoeveelheid extra groen;
 - e. omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
 - f. geen onevenredige toename van gemotoriseerd verkeer plaatsvindt;
 - g. het niet gelegen is in het Landbouwontwikkelingsgebied van het Reconstructieplan.
3. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kunnen Gedeputeerde Staten een ontheffing verlenen voor een gebied dat is aangeduid als 'Nieuwe landgoederen niet toegestaan ontheffing EHS Langbroekerweteringgebied overig' voor het realiseren van een nieuw landgoed. De ontheffing kan worden verleend onder de voorwaarden dat:
 - a. de groene functie aansluit bij de bij het gebied passende natuurdoeltypen;
 - b. de vestiging van een nieuw landgoed heeft een substantiële duurzame verrijking van de ecologie en het landschap tot gevolg;
 - c. de cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en zo mogelijk versterkt;
 - d. de hoeveelheid toe te voegen bebouwing staat in goede verhouding tot de te realiseren hoeveelheid extra groen, met dien verstande dat geen bebouwing wordt toegevoegd in de gebieden die zijn aangeduid als 'Reconstructieplangebied';
 - e. omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
 - f. geen onevenredige toename van gemotoriseerd verkeer plaatsvindt;
4. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kunnen Gedeputeerde Staten een ontheffing verlenen voor een gebied dat is aangeduid als 'Nieuwe landgoederen niet toegestaan ontheffing EHS overig' voor het realiseren van een nieuw landgoed. De ontheffing kan worden verleend onder de voorwaarden dat:
 - a. de groene functie aansluit bij de bij het gebied passende natuurdoeltypen;
 - b. geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd;
 - c. de vestiging van een nieuw landgoed heeft een substantiële duurzame verrijking van de ecologie en het landschap tot gevolg;
 - d. de cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en zo mogelijk versterkt.
 - e. omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
 - f. geen onevenredige toename van gemotoriseerd verkeer plaatsvindt.

Artikel 4.14.1 Intensieve veehouderij nieuwvestiging niet toegestaan

[LG 1 en LG 4, m.u.v. reconstructieplangebied]

1. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Intensieve veehouderij nieuwvestiging niet toegestaan' bevat geen bestemmingen en regels die nieuwvestiging van intensieve veehouderij toestaan.

Artikel 4.14.2 Intensieve veehouderij omschakeling toegestaan

[Geldt voor gehele Landelijk gebied, m.u.v. reconstructieplangebied]

1. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Intensieve veehouderij omschakeling toegestaan' kan bestemmingen en regels bevatten die een omschakeling van een in hoofdzaak grondgebonden agrarisch bedrijf naar een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarisch bedrijf toestaan, mits dit niet ten koste gaat van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit.
2. Een toelichting op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit niet wordt aangetast.

Artikel 4.15.1 Glastuinbouw niet toegestaan

1. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Glastuinbouw niet toegestaan' bevat geen bestemmingen of regels die glastuinbouw toestaan.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voor het gebied dat is aangeduid als 'Glastuinbouw niet toegestaan' bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat bestaande glastuinbouwbedrijven worden uitgebreid mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de uitbreiding is beperkt tot een omvang die noodzakelijk is voor een doelmatige voortzetting van het glastuinbouwbedrijf;
 - b. geen sprake is van zwaarwegende landschappelijke bezwaren;
 - c. bestaande omringende functies niet onevenredig worden aangetast of beperkt.
3. In afwijking van het eerste lid kunnen Gedeputeerde Staten ontheffing verlenen om verplaatsing van solitaire glastuinbouwbedrijven gevestigd in De Ronde Venen en omgeving mogelijk te maken naar gronden in aansluiting op bestaande kassengebied in de Polder Derde Bedijking.
4. De toelichting op een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid bevat een ruimtelijke onderbouwing mede in relatie tot de zonering van het landelijk gebied.

Artikel 4.15.2 Concentratiegebied glastuinbouw

1. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Concentratiegebied glastuinbouw' kan bestemmingen en regels bevatten die glastuinbouw toestaan.

Artikel 4.16 Stiltegebied

1. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Stiltegebied' bevat geen bestemmingen en regels die de geluidsbelasting in het stiltegebied negatief beïnvloeden.
2. De toelichting op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid en de wijze waarop hiermee in het plan is omgegaan.

Hoofdstuk 5 Natuur

Artikel 5.1 Robuuste ecologische verbindingzones nog geen EHS

1. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Robuuste ecologische verbindingzones nog geen EHS' bevat geen bestemmingen en regels die de realisatie van deze zones belemmeren.
2. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Robuuste ecologische verbindingzones nog geen EHS' bevat bestemmingen en regels die het realiseren van deze zones mogelijk maakt.

Artikel 5.2 Groene contour

1. Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Groene contour' bevat bestemmingen en regels die zijn gericht op de bescherming van de in het plangebied aanwezige wezenlijke kenmerken en waarden. Dit bestemmingsplan bevat geen bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied significant aantasten.
2. De toelichting op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende wezenlijke kenmerken en waarden. Daarnaast bevat de toelichting, indien wordt voorzien in ruimtelijke ontwikkelingen, onderzoeksresultaten waaruit blijkt dat er geen sprake is van significante aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden door die ruimtelijke ontwikkelingen.



Persbericht

Datum

23 november 2009

Kwaliteitsteam Groene Hart van start

Op 20 november is het Kwaliteitsteam Groene Hart gestart. Onder voorzitterschap van de Rijksadviseur voor het Landschap Yttje Feddes brengt dit team gevraagd en ongevraagd advies uit op ruimtelijke plannen en projecten in het Groene Hart. De oprichting van een dergelijk Kwaliteitsteam voor het grootste nationale landschap van Nederland is een opzienbarende stap. De stuurgroep Groene Hart, waarin de provincies Zuid-Holland, Utrecht en Noord-Holland vertegenwoordigd zijn, wil met dit team zorgdragen voor betere plannen en voor ruimtelijke oplossingen met kwaliteit.

Het team bestaat uit vijf onafhankelijke adviseurs met verschillende disciplines. Naast Yttje Feddes zijn dit Pieter Jannink (stedebouwkundige), Jan-Willem Bosch (landschapsarchitect), Sjef Jansen (bioloog) en Frits van der Schans (landbouweconoom). Het team presenteert zich als kritische, meedenkende bondgenoot. Zij stelt zich als doel om met haar adviezen ruimtelijke kwaliteit, samenhang en consistentie in plannen te brengen én om de voortgang te versnellen van planvorming met kwaliteit. Het team voorziet plannen in het Groene Hart op verschillende momenten in de planfase van een advies; bij de start, tijdens het kiezen van alternatieven en bij het eindontwerp.

Het Kwaliteitsteam Groene Hart start met het maken van een gezamenlijk referentiekader. In het referentiekader geeft het team een visie op hoofdlijnen voor het Groene Hart en de overwegingen die een rol spelen bij de advisering over het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het Groene Hart. Bovendien voorziet zij dit referentiekader van een jaarprogramma voor 2010.

Noot voor de redactie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met N. Harder, communicatie adviseur Programmabureau Groene Hart, telefoon: 030-258 2172, 06-211 247211

De adviezen zijn openbaar en te vinden op www.kwaliteitsatlas.nl.

REKENMODEL VOOR BEPALING BIJDRAGE AAN KWALITEIT CONTOURENBELEID PROVINCIE LIMBURG Model voor kleinschalige particuliere initiatieven

Naam project / gemeente:
 Naam initiatiefnemer:
 Datum invoer / wijziging:

Waardebepaling nieuw te realiseren bouwkaavel buiten contour	(alle prijzen exclusief BTW)
1. Oppervlakte totale kavel in m ² (minimale oppervlakte bedraagt 500 m ²)	m ²
2. Gangbare m ² -prijs voor bouwgrond t.b.v. vrije sectorwoningen	€
Waarde nieuwe bouwkaavel	€

Gegevens	
3. Vigerende bestemming grond	
4. m ² -prijs van de grond volgens vigerende bestemming	€
5. Aankoopkosten grond nieuwe bouwkaavel	500 m ² €
6. Kosten woonrijp maken o.b.v. vaste prijs per m ² over totale oppervlakte (maximaal 1.000 m ²)	€ 20 € 10.000
7. Plankosten (leges, bodemonderzoeken, sondering)	€ vast bedrag € 5.000
Totale kosten	€ 15.000

Bepaling hoogte bijdrage aan kwaliteit (tegenprestatie)	
8. Waarde nieuwe bouwkaavel	afgerond € -
9. Totale kosten	afgerond € 15.000
Totale bijdrage aan kwaliteit (tegenprestatie) (Excl. B.T.W.)	€
Totale bijdrage aan kwaliteit (tegenprestatie) (incl. B.T.W.)	€

Opmerkingen en aandachtspunten

ad 1 en 2. Als prijs voor de bouwrijpe grond geldt minimaal de binnen de gemeente gangbare m²-prijs voor vrije sectorkavels met een vergelijkbare oppervlakte en ligging. Wij hanteren hierbij een minimale kaveloppervlakte van 500 m².

ad 6. Voor de bepaling van de hoogte van de kosten woonrijp maken wordt een vaste prijs van € 20 per m² gehanteerd in dit model. Deze prijs wordt berekend over de bruto kaveloppervlakte met dien verstande dat er wel een maximale oppervlakte van 1.000 m² wordt gehanteerd. Immers nog grotere bouwkaavels zullen in de regel niet leiden tot hogere kosten woonrijpmaken.

ad 7. Voor de bepaling van de hoogte van de plankosten wordt een vast bedrag van € 5.000 per wooneenheid gehanteerd in dit model. Deze kosten zijn immers niet gerelateerd aan de kavelgrootte.

Totale bijdrage aan kwaliteit (tegenprestatie) wordt bepaald door het verschil tussen de waarde van de nieuwe bouwkaavel en de kosten. Alleen door het gehele verschil als tegenprestatie te beschouwen kan gegarandeerd worden dat de kosten voor deze bouwkaavel buiten de contour niet lager zullen uitvallen dan de kosten van een vergelijkbare bouwkaavel binnen de contour.

Handleiding bij rekenmodel voor kleinschalige (particuliere) ontwikkelingen

Algemene toelichting

Dit rekenmodel wordt gehanteerd in die gevallen waarbij één of enkele woningen (gelegen in een lint of cluster of aan de rand van de contour) worden gerealiseerd. Het model wordt in het algemeen toegepast wanneer mensen die grond hebben voor zichzelf of voor familie één of enkele woningen willen bouwen. Het gaat dus meestal niet om woningen die zijn opgenomen in de gemeentelijke of regionale woningbouwopgave. Voor de bouw van woningen geldt dat het de beleidsmatige voorkeur heeft om te bouwen binnen de contour. Als er na een planologische afweging toch gekozen wordt voor bouwen buiten de contour, dan geldt het uitgangspunt dat bouwen buiten de contour niet goedkoper mag zijn dan bouwen binnen de contour (daarom wordt de totale vermogenstoename van de functieverandering van de grond als tegenprestatie aangemerkt). Tevens geldt als uitgangspunt is dat de gronden bouwrijp zijn (ontsluitingsweg met voorzieningen zijn al aanwezig) en slechts woonrijp gemaakt moeten worden (ontsluiting van de individuele bouwkevel).

Als voorwaarde geldt verder dat de realisatie van de woningbouw geen concurrentie mag zijn voor plannen binnen de contour en in Noord- en Midden Limburg (NML) voor de Ruimte voor Ruimte plannen (in NML kan VORM alleen worden toegepast in samenspraak met Beheer BV en provincie).

Kengetallen en parameters

In de volgende tabel is een toelichting opgenomen op de kengetallen / parameters die worden gehanteerd bij het rekenmodel voor kleinschalige (particuliere) ontwikkelingen.

m ² -prijs bouwgrond	Als prijs voor de bouwrijpe grond geldt de binnen de gemeente / regio gangbare marktprijs voor vrije sectorkavels met een vergelijkbare oppervlakte en ligging. Het gaat hierbij uitsluitend om de waardevermeerdering van de grond als gevolg van de bestemmingswijziging naar woondoeleinden. De inhoud van de te realiseren woning(en) is in dit rekenmodel niet van belang voor de bepaling van de hoogte van de tegenprestatie. Er wordt een minimale kaveloppervlakte gehanteerd van 500 m ² .
De inbrengwaarde van de grond.	De gronden worden ingebracht tegen de historische kostprijs ¹ met een maximum van de waarde van de vigerende bestemming (zie document 'Kengetallen grondwaarden'; eveneens te downloaden via www.limburg.nl/ruimte).
Kosten woonrijp maken	Voor de kosten 'woonrijp maken' wordt een vaste prijs van € 20 per m ² gehanteerd in dit model. Deze prijs wordt berekend over de bruto kaveloppervlakte met dien verstande dat er wel een maximale oppervlakte van 1.000 m ² wordt gehanteerd. Immers nog grotere bouwkevels zullen in de regel niet leiden tot hogere kosten woonrijp maken.
Plankosten	Voor de hoogte van de plankosten wordt een vaste prijs van € 5.000 per bouwkevel gehanteerd. Deze kosten zijn niet gerelateerd aan de kavelgrootte.
Tegenprestatie	De uitkomst van de berekening is de tegenprestatie. Deze is gelijk aan de vermogenstoename in de grondexploitatie (waardestijging door de bestemmingswijziging van gronden minus de kosten).

¹ Bedrag waartegen de gronden zijn aangekocht door initiatiefnemer

BTW

De berekening is gebaseerd op de kosten exclusief BTW. Als laatste stap in de berekening wordt de BTW toegevoegd. De tegenprestatie dient door een particulier voor het bedrag inclusief BTW plaats te vinden. Ondernemers kunnen de BTW verrekenen.

**REKENMODEL VOOR BEPALING BIJDRAGE AAN KWALITEIT
CONTOURENBELEID PROVINCIE LIMBURG
Model voor projectmatige ontwikkelingen**

Naam project / gemeente:	0
Naam initiatiefnemer:	0
Datum invoer / wijziging:	00-01-00

BEPALING HOOGTE TEGENPRESTATIE	
Totale opbrengsten (projectwaardering)	0
Grondkosten	0
Bouw-, ontwikkel- en financieringskosten	0
Winst uit exploitatie	0
A Beschikbaar voor tegenprestatie	
afgerond	50%
	0

PLANGEBIED DEELS BINNEN EN DEELS BUITEN DE CONTOUR GELEGEN		opp. in m ²
Oppervlakte plangebied binnen de contour		
Oppervlakte plangebied buiten de contour		
Totaal oppervlakte plangebied		0
Tegenprestatie totale ontwikkeling (A)		0
B Bepaling gecorrigeerde tegenprestatie	(afgerond) #DEEL/0	#DEEL/0

VERMEERDERING TEGENPRESTATIE BIJ UITSLUITEND GRONDEXPLOITATIE	aantal kavels	norm- bedrag	totaal
Uitgifte bouw kavels buiten de contour	[]	€ 7.500	-
C Vermeerdering tegenprestatie			0

D TOTAAL TEGENPRESTATIE (A+B+C)	
--	--

Handleiding bij rekenmodel voor projectmatige ontwikkelingen

Algemene toelichting

Dit rekenmodel wordt gehanteerd voor alle ontwikkelingen (projectmatige woningbouw, bedrijfsverplaatsingen en ontwikkeling bedrijventerreinen) die niet in het rekenmodel voor kleinschalige ontwikkelingen of het rekenmodel voor solitaire uitbreiding bedrijfsterrein kunnen worden ondergebracht. Projectmatige woningbouw is in het algemeen vanuit overheidsstandpunt gewenst omdat hiermee invulling wordt gegeven aan het woningbouwprogramma van de regio en de gemeente. Wanneer er vanuit ruimtelijk oogpunt besloten wordt dat hiervoor de contour moeten worden overschreden, dan is het redelijk om op basis van de wenselijkheid van de ontwikkeling te kiezen voor een lagere tegenprestatie dan 100%. Bij projectmatige ontwikkelingen is geen sprake van bouwrijpe grond en is in sommige gevallen sprake van sanering of sloop. Hierdoor loopt de initiatiefnemer een hoger risico (rente, kostenontwikkelingen). Op grond van bovenstaande wordt bij dit model 50% van de totale vermogenstoename als tegenprestatie aangemerkt. Uitgangspunt bij dit rekenmodel is dat alle kosten en opbrengsten die met de grond- en bouwexploitatie zijn gemoeid, worden meegenomen in de bepaling van de hoogte van de tegenprestatie. De planeconomische beoordeling vindt plaats met behulp van normen voor inbrengwaarden van grond en voor bouwkosten.

Plangebied gelegen deels binnen en deels buiten de contour

Er kan ook sprake zijn van een voorgenomen ontwikkeling die deels binnen en deels buiten de bestaande contour is gelegen. Ter beoordeling van het projectresultaat dat kan worden toegerekend aan de ontwikkelingen buiten de contour hanteren wij een verdeelsleutel. De hoogte van de tegenprestatie wordt bepaald aan de hand van het resultaat van de exploitatie van het totale plangebied. Vervolgens wordt naar rato van de oppervlakte binnen en buiten de contour de exacte hoogte van de tegenprestatie bepaald. Los van deze toerekening wordt eerst de beleidsmatige en economische noodzaak van de voorgenomen ontwikkeling buiten de contour beoordeeld. Derhalve zal eerst de haalbaarheid van de ontwikkeling binnen de contour worden beoordeeld.

Kaveluitgifte

De berekening voor de tegenprestatie is in dit model gebaseerd op grond- en opstalexploitatie. Daar waar geen sprake is van opstalexploitatie maar van de uitgifte van kavels buiten de contour, hanteren wij een aanvullende kaveltoeslag. Het bedrag aan tegenprestatie op basis van de grondexploitatie wordt vermeerderd met een vast bedrag van € 7.500 per kavel. In die gevallen waarbij het uitsluitend een grondexploitatie van de initiatiefnemer (of gelieerde bedrijven) betreft én waarbij de initiatiefnemer een kavel rechtstreeks (zonder tussenkomst van derden) verkoopt aan een individuele particulier, die tevens eindgebruiker (opdrachtgever) is, wordt afgezien van de aanvullende kaveltoeslag van € 7.500

Kengetallen en parameters

In de volgende tabel is een toelichting opgenomen op de kengetallen / parameters die worden gehanteerd bij dit rekenmodel voor projectmatige ontwikkelingen.

De inbrengwaarde en verwervingskosten van gronden en opstallen	Gronden worden ingebracht tegen de historische kostprijs met een maximum van de waarde van de vigerende bestemming (zie document 'Kengetallen grondwaarden'; eveneens te downloaden via www.limburg.nl/ruimte). Deze kosten moeten gespecificeerd worden naar hoeveelheden en eenheidsprijzen.
--	--

	<p>De inbrengwaarde van opstallen geschiedt eveneens tegen de historische aankoopwaarde¹ met een maximum van de getaxeerde waarde in het economisch verkeer. De verwervingen van de opstallen moeten met taxatierapporten en een kopie van de notariële akte worden onderbouwd.</p>
Sloopkosten / Bodemonderzoek en bodemsanering	<p>Deze kosten moeten gespecificeerd worden naar hoeveelheden en eenheidsprijzen. Als de sloopkosten de onderstaande norm overschrijdt dan moeten deze worden onderbouwd met een offerte:</p> <ul style="list-style-type: none">- maximale sloopkosten bedrijfspanden en -stallen / woningen: € 25/ m²- maximale sloopkosten glastuinbouw: € 4,- / m² <p>De kosten van bodemsanering moeten worden onderbouwd met een saneringsrapport indien deze meer bedragen dan € 25.000.</p>
Kosten bouwrijpmaken	<p>Deze kosten moeten gespecificeerd worden naar hoeveelheden en eenheidsprijzen en naar kostensoort (grondwerk, riolering, verharding, etc).</p> <p>Indien schadevergoedingen ex artikel 49 WRO van toepassing zijn moet worden toegelicht op welke woningen deze schadevergoeding betrekking heeft en hoe de hoogte van de raming tot stand is gekomen. Als de geraamde schadevergoeding het bedrag ad € 25.000 overschrijdt dan moet deze worden onderbouwd met een risicoanalyse .</p>
Kosten woonrijpmaken	<p>Deze kosten moeten gespecificeerd worden naar hoeveelheden en eenheidsprijzen en naar kostensoort.</p>
Kosten voorbereiding en toezicht op de uitvoering	<p>Deze kosten zijn in het model gefixeerd op 25% van de kosten van bouw- en woonrijpmaken. De kosten van akoestisch en archeologisch onderzoek kunnen apart worden opgenomen.</p> <p>De omslagkosten voor het fonds bovenwijkse voorzieningen kunnen worden opgenomen tegen het door de gemeenteraad vastgestelde bedrag per m² netto uitgeefbare bouwgrond.</p>
Bouwkosten woningbouw	<p>Deze kosten moeten gespecificeerd worden naar segment, aantallen woningen, volumes in m³ op basis van het bruto vloeroppervlakte (waarbij inbegrepen de maatschappelijke ruimten) en hoogte van de woningen (uitgangspunt o.b.v. geldend bouwbesluit) en eenheidsprijzen per m³.</p> <p>Deze bouwkosten worden beoordeeld aan de hand van bouwkostennormen, zie document 'Bouwkostennormen VORM 2008, te downloaden via www.limburg.nl/ruimte.</p>
Bouwkosten niet-woningbouw	<p>Per type voorziening moeten deze kosten worden gespecificeerd naar hoeveelheden (aantallen en volumes) en eenheidsprijzen per m³.</p> <p>Deze bouwkosten worden beoordeeld aan de hand van bouwkostennormen, zie document 'Bouwkostennormen VORM 2008, te downloaden via www.limburg.nl/ruimte.</p>

¹ Bedrag waartegen de gronden zijn aangekocht door initiatiefnemer

Bijkomende kosten	Deze kosten zijn in het model gefixeerd op 11% van de bouwkosten. Het gaat hier om: leges, GIW, rioolaansluiting, electra- , gas, en telecomaansluiting, architect, constructeur, makelaarskosten, (her)ontwikkelingskosten, begeleidingskosten, ontwikkelaar.
Rentelasten	De rentelasten zijn in het model gefixeerd op 5%. De periode betreft de looptijd vanaf het provinciaal positief planologisch advies tot aan realisatie van het project. De rentelasten voorafgaand aan deze periode wordt geacht deel uit te maken van het ondernemersrisico.
Opbrengsten woningbouw	Als prijs voor de bouwrijpe grond (kaveluitgifte) geldt de binnen de gemeente / regio gangbare marktprijs voor vrije sectorkavels met een vergelijkbare oppervlakte en ligging. Als opbrengst uit woningbouw gelden de VON-prijzen waarbij aansluiting moet worden gezocht bij de in de regio gangbare marktprijzen voor woningen met een vergelijkbare oppervlakte en ligging. In de kolom hoeveelheid dient de gebruiksoppervlakte van de woning/het appartement te worden opgenomen.
Opbrengsten niet-woningbouw	De opbrengsten van onroerende zaken, zijnde niet-woningbouw, worden opgenomen tegen de marktconforme beleggingswaarde.

Indien marktontwikkelingen hiertoe aanleiding geven zullen bovenstaande kengetallen en parameters worden geactualiseerd.

REKENMODEL VOOR BEPALING BIJDRAGE AAN KWALITEIT CONTOURENBELEID PROVINCIE LIMBURG
Model voor uitbreiding particulier bedrijfsterrein

Naam project / gemeente:	
Naam initiatiefnemer:	
Datum invoer / wijziging:	

Waardebepaling nieuw te realiseren bedrijfskavel buiten contour (alle prijzen exclusief BTW)	
1. Benodigde oppervlakte uitbreiding bedrijfsterrein in m ²	- m ²
2. Gangbare m ² -prijs grond voor vergelijkbaar bedrijfsterrein in de regio (excl. B.T.W.)	€ -
Waarde nieuwe bouwkaavel	€ -

Gegevens			
3. Vigerende bestemming grond			
4. m ² -prijs van de grond volgens vigerende bestemming	0 m ²	€ -	-
5. Aankoopkosten grond bedrijfsuitbreiding (excl. B.T.W.)	€ 25	€ -	-
6. Kosten bouwrijpmaken op basis van vastgestelde prijs per m ² van			
7. Plankosten (leges, bodemonderzoeken, sondering)		€ 10.000	-
Totale kosten		€ 10.000	-

Bepaling hoogte bijdrage aan kwaliteit (tegenprestatie)		
8. Waarde nieuwe bouwkaavel	afgerond	€ -
9. Totale kosten	afgerond	€ 10.000
Totale bijdrage aan kwaliteit (tegenprestatie) (excl. B.T.W.)		€ -
Totale bijdrage aan kwaliteit (tegenprestatie) (incl. B.T.W.)		€ -

Opmerkingen en aandachtspunten

ad 2. Bij de keuze voor een vergelijkbaar bedrijfsterrein in de regio uiteraard rekening houden met een bedrijfsterrein bestemd voor dezelfde milieucategorie.

ad 4. De m²-prijs voor de grond ten behoeve van de bedrijfsuitbreiding mag de prijs voor percelen met een vergelijkbare oppervlakte, bestemming en ligging in de directe omgeving niet overstijgen.

Handleiding bij rekenmodel voor solitaire uitbreiding bedrijfsterrein

Algemene toelichting

Dit rekenmodel wordt gehanteerd als sprake is van de uitbreiding van een bestaand solitair bedrijf. Uitgangspunt is dat de gronden ten behoeve van de uitbreiding nog niet bouwrijp zijn en er tevens geen sprake is van op het perceel aanwezige bebouwing. Indien wel sprake is van bebouwing kan maatwerk binnen dit rekenmodel worden toegepast.

Voor de uitbreiding van bedrijven in het buitengebied geldt dat het de beleidsmatige voorkeur heeft om deze bedrijven te verplaatsen naar een bedrijventerrein. Als er na een planologische afweging toch gekozen wordt voor een uitbreiding op de huidige locatie, dan geldt het uitgangspunt dat bouwen buiten de contour niet goedkoper mag zijn dan bouwen binnen de contour (uitbreiding mag nooit oneigenlijke concurrentie zijn voor omliggende bedrijventerreinen). Het financiële voordeel op de grondexploitatie van uitbreiding in het buitengebied vervalt doordat de totale vermogenstoename (100%) als tegenprestatie wordt aangemerkt. Deze vermogenstoename wordt bepaald door de uitbreiding te waarderen tegen marktprijzen van de toekomstige bestemming (bedrijfsbestemming), terwijl de inbrengwaarde van gronden geschiedt tegen de waarde van de huidige bestemming (in de meeste gevallen agrarisch).

Kengetallen en parameters

In de volgende tabel is een toelichting opgenomen op de kengetallen/parameters die worden gehanteerd bij dit rekenmodel.

m ² -prijs grond bedrijventerrein	Als prijs voor de bouwrijpe grond geldt de binnen de gemeente / regio gangbare marktprijs voor een vergelijkbaar (qua ligging en oppervlakte en milieucategorie) bedrijventerrein.
Inbrengwaarde van de grond	De gronden worden ingebracht tegen de historische kostprijs ¹ met een maximum van de waarde van de vigerende bestemming (zie document 'Kengetallen grondwaarden'; eveneens te downloaden via www.limburg.nl/ruimte).
Kosten bouwrijpmaken	Voor de kosten bouwrijpmaken wordt een vaste prijs van € 25 per m ² bruto kaveloppervlakte gehanteerd in dit model.
Plankosten	Voor de hoogte van de plankosten wordt een vaste prijs van € 10.000 gehanteerd. Deze kosten zijn immers niet gerelateerd aan de kavelgrootte.
Tegenprestatie	De uitkomst van de berekening is de tegenprestatie. Deze is gelijk aan de vermogenstoename in de grondexploitatie (waardestijging door de bestemmingswijziging van gronden minus de kosten).
BTW	De berekening is gebaseerd op de kosten exclusief BTW. Als laatste stap in de berekening wordt de BTW toegevoegd. De tegenprestatie dient door een particulier voor het bedrag inclusief BTW plaats te vinden. Ondernemers kunnen de BTW verrekenen.

¹ Bedrag waartegen de gronden zijn aangekocht door initiatiefnemer