

15ini01295

concept-beleidsuitgangspunten **bestemmingsplan** **Buitengebied 2015**



20 mei 2015

Inhoud

1 Inleiding

Waarom een nieuw bestemmingsplan?

In 2005 zijn de gemeenten Gendringen en Wisch gefuseerd tot gemeente Oude IJsselstreek. Op dit moment gelden er voor het buitengebied van Oude IJsselstreek nog twee grote bestemmingsplannen (Gendringen en Wisch) en een heleboel kleine plannen, partiële herzieningen en wijzigingsplannen. Deze vervangen we door één nieuw plan.

Er verandert veel in het buitengebied. Agrarische bedrijven worden bijvoorbeeld groter. In het nieuwe bestemmingsplan houden we rekening met deze veranderingen. Daarbij moeten we zorgen dat het nieuwe plan past bij de wetten en het beleid van tegenwoordig. Een bestemmingsplan moet om de tien jaar moet worden herzien.

Wat is een bestemmingsplan?

Een **bestemmingsplan** is een plan dat de inrichting, bebouwing en het toegestane gebruik in een bepaald gebied aangeeft. Het bepaalt dus wat er in een gemeente met de ruimte mag gebeuren. Er staat bijvoorbeeld in waarvoor u uw grond en gebouwen mag gebruiken. En of er gebouwd mag worden.

Dat wat mag in een bepaald gebied in de gemeente, noemen we de **bestemming** van dat gebied. Er zijn veel verschillende soorten bestemmingen. Bijvoorbeeld wonen, bedrijven, horeca, winkels, agrarische bedrijven, industrie en natuur. Binnen een bestemming zijn verschillende **functies** mogelijk. Die geven aan hoe het gebied mag worden gebruikt. Bijvoorbeeld: binnen de bestemming agrarisch vallen o.a. de functies akkerbouw, bosbouw, grondgebonden veehouderij, niet-grondgebonden veehouderij.

Het bestemmingsplan heeft een **kaart**. Daarop staat getekend welke bestemming elke plek heeft. Bij elke bestemming horen **regels** (voorschriften). Die geven precies aan wat er wel en niet mag binnen die bestemming. Bijvoorbeeld hoe groot een gebouw mag zijn.

Bij het plan zit ook een **toelichting**. Hierin staat wat de bestaande situatie is, wat de ontwikkelingen zijn en wat de afwegingen zijn om bepaalde keuzes te maken in het bestemmingsplan.

Hoe is de situatie nu?

Om een nieuw bestemmingsplan te kunnen maken is het belangrijk om te weten hoe de situatie in het buitengebied nu is. Ook moeten we weten wat er de afgelopen jaren is veranderd en wat er nog staat te veranderen. Bijvoorbeeld wat nieuw beleid van de provincie of van het Rijk betekent voor het buitengebied. Verder beoordelen we of de plannen die we kennen passen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit zijn bijvoorbeeld uitbreidingswensen van agrarische en andere bedrijven en aanleg van nieuwe natuur.

De verzameling van al deze informatie noemen we **inventarisatie**. Op de **inventarisatiekaart** geven we een deel van deze inventarisatie weer, namelijk de functies die we tegenkomen in het buitengebied (bijvoorbeeld wonen, bedrijf).

Wat zijn beleidsuitgangspunten?

In de **beleidsuitgangspunten** beschrijven we in grote lijnen wat de gemeente in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied wil regelen. Letterlijk betekent **beleidsuitgangspunten** dus: het beleid waar we van uit willen gaan bij het maken van het nieuwe bestemmingsplan.

Beleidsuitgangspunten en inventarisatie vormen samen de basis voor het nieuwe bestemmingsplan.

De beleidsuitgangspunten in vijf stappen

1. Ter voorbereiding op het opstellen van deze beleidsuitgangspunten hebben wij een zestal dilemma's beschreven. Deze dilemma's hebben we besproken met de samenleving tijdens een tweetal informatiebijeenkomsten. Tevens kon iedereen zijn reactie geven op deze dilemma's.
2. De uitkomsten van deze gesprekken met de samenleving alsmede een koers per dilemma hebben we opgenomen in een notitie voor de gemeenteraad. De Raad heeft deze notitie besproken op 19 maart.
3. We hebben alle reacties verzameld en op basis daarvan concept-beleidsuitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan buitengebied opgesteld. Dit concept is besproken met deskundigen en gebruikers van het buitengebied. De gebruikers van het buitengebied zijn vertegenwoordigd in de *klankbordgroep*.
4. In de nota die u nu leest vindt u het resultaat: de concept-beleidsuitgangspunten voor het bestemmingsplan buitengebied 2015. Dit concept zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad.
5. De gemeenteraad stelt de beleidsuitgangspunten vast. Deze beleidsuitgangspunten zijn dan de basis voor het nieuwe bestemmingsplan.

Zolang het nieuwe bestemmingsplan er nog niet is

Als iemand in de gemeente toestemming vraagt voor een nieuw plan dat niet past in de bestaande bestemmingsplannen, dan zullen we dit plan wel alvast beoordelen. Zolang het nieuwe bestemmingsplan er nog niet is, doen we dat op basis van deze Beleidsuitgangspunten. Maar we kunnen pas nieuwe vergunningen geven als het nieuwe bestemmingsplan er is.

Nieuwe plannen die wel passen in de bestaande bestemmingplannen krijgen al wel een vergunning.

Onzekerheden

De provincie Gelderland heeft nieuwe regels vastgesteld voor, onder andere, het buitengebied. Het provinciale beleid is opgenomen in de Omgevingsvisie. De bijbehorende regels staan in de Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening zijn op 17 oktober 2014 in werking getreden.

Bij het maken van de beleidsuitgangspunten voor het bestemmingsplan buitengebied hebben we zoveel mogelijk rekening gehouden met het beleid en de regels van de provincie. Voor twee onderwerpen is het provinciale beleid nog in ontwikkeling: (a) uitbreidingsmogelijkheden van niet-grondgebonden agrarische bedrijven en (b) verandering van agrarische bedrijven naar een andere functie. Voor de niet-grondgebonden agrarische bedrijven wil de provincie op regionaal of provinciaal niveau komen tot een beoordelingssysteem om de uitbreidingswensen van deze bedrijven te kunnen toetsten. Dit systeem is nog in ontwikkeling. Tot die tijd is uitbreiding beperkt tot de grootte van het agrarisch bouwperceel (zie paragraaf 2.1)

De provincie is van plan het beleid voor verandering van agrarische bedrijven naar een andere functie eind 2016 te beoordelen.

Doordat het nieuwe beleid op deze twee onderdelen nog kan worden veranderd, kunnen we er maar ten dele rekening mee houden. Het is dus mogelijk dat we de uitgangspunten en/of de regels in het bestemmingsplan aan moeten passen zodra hierover meer duidelijkheid bestaat.

Leeswijzer

In deze nota vindt u de beleidsuitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan buitengebied van gemeente Oude IJsselstreek. Per onderwerp leest u wat de gemeente in het bestemmingsplan wil regelen.

Bij deze nota hoort een achtergronddocument. Hierin beschrijven we wat de bestaande situatie is, welke ontwikkelingen we zien, en welke afwegingen we hebben gemaakt om tot de beleidsuitgangspunten te komen. Ook leest u met welke wetten en welk beleid we rekening moeten houden bij het maken van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied.

2 Beleidsuitgangspunten

Inleiding

Bij het inrichten van ons buitengebied gaan we ervan uit dat we de karakteristieke landschappelijke waarden in het buitengebied behouden. Hiermee bedoelen we bijvoorbeeld bomenrijen, houtwallen, bos- en natuurgebieden, hoogteverschillen en vergezichten. Aandachtspunt is onder andere de inrichting van de percelen bij woningen en bedrijven. Zij bepalen immers steeds meer hoe het buitengebied eruit ziet.

Van oorsprong is het buitengebied een groot agrarisch gebied waar met respect voor het landschap werd gewerkt. Nu is dat veranderd in een multifunctioneel gebied waar wordt gewerkt, gewoond en gerecreëerd. Hierbij willen we de oorspronkelijke landschappelijke waarden behouden en versterken. Zodoende blijft ons buitengebied aantrekkelijk.

2.1 Landbouw

De landbouw is belangrijk voor de economie in onze gemeente. Daarnaast beheren de boeren een groot deel van het waardevolle landschap. Daarom willen we landbouwbedrijven houden. En waar het kan, willen we ze de ruimte geven om zich te ontwikkelen.

Agrarisch bouwperceel

Landbouwbedrijven noemen we in het bestemmingsplan 'agrarische bedrijven'. Dit zijn bedrijven die landbouwproducten maken door planten, groenten of fruit te telen, of door dieren te houden.

Een agrarisch bedrijf heeft een agrarisch bouwperceel. Dit is het stuk grond waarop een agrarische bedrijf gebouwen mag plaatsen: stallen, schuren, bedrijfswoningen. Daarnaast hebben veel agrarische bedrijven stukken agrarische grond waarop niet mag worden gebouwd.



Grondgebonden en niet-grondgebonden

Er zijn twee soorten agrarische bedrijven: grondgebonden en niet-grondgebonden.

- Grondgebonden bedrijven zijn akkerbouw- en tuinbouwbedrijven of veehouderijen met weidedieren, bijvoorbeeld koeien.
- Niet-grondgebonden bedrijven zijn de intensieve veehouderijen met bijvoorbeeld varkens of kippen.

Wanneer krijgt u een agrarisch bouwperceel?

Een agrarisch bedrijf krijgt een agrarisch bouwperceel als het bedrijf groot genoeg is en er sprake is van bedrijfsmatig gebruik van het perceel. Als er te weinig landbouwactiviteiten zijn, krijgt u geen agrarisch bouwperceel. Het perceel (de bestaande woning, de bijgebouwen, de tuin en het erf) krijgt dan de bestemming 'wonen'. Bij de woning mag de eigenaar wel als hobby dieren houden.

Kleine bedrijven krijgen een agrarisch bouwperceel dat past bij hun huidige omvang. Grote bedrijven krijgen waar mogelijk een bouwperceel dat ruimte biedt om in te spelen op de ontwikkelingen in de landbouw. Het is niet mogelijk een nieuw agrarisch bedrijf te vestigen.

Hoe groot mag uw bouwperceel zijn?

Hoe groot het agrarisch bouwperceel mag zijn, hangt af van wat voor soort bedrijf het is, hoe groot het bedrijf is en waar het ligt. Niet-grondgebonden bedrijven behouden in principe het huidige bouwperceel.

Voor grondgebonden bedrijven wordt de omvang 'in maatwerk' bepaald. Dit betekent dat per bedrijf de omvang van het agrarisch bouwperceel wordt vastgelegd. Ook hier is het uitgangspunt dat de bestaande agrarische bouwpercelen worden overgenomen. Voorwaarde hierbij is dat de activiteiten van het bedrijf niet zijn veranderd.

Er zijn bedrijven die uitbreiding van hun bouwperceel hebben aangevraagd. Of we deze uitbreiding kunnen toestaan hangt onder andere af van de uitkomsten in het milieueffectrapport. Verderop leest u hier meer over.

Uitbreiding van agrarische bedrijven

In onze gemeente gelden regels voor de hoeveelheid stikstof die we in totaal mogen uitstoten. De uitbreiding van een bedrijf mag er niet de oorzaak van zijn dat we in onze gemeente te veel stikstof uitstoten. We maken een milieueffectrapport, onder andere om te onderzoeken of (agrarische) bedrijven de komende jaren uit kunnen breiden.

Als blijkt dat uitbreiding mogelijk is, gelden er wel regels voor deze uitbreiding:

▪ **grondgebonden bedrijven**

Uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf mag, als het bedrijf voldoet aan twee voorwaarden:

- de uitbreiding is ruimtelijk aanvaardbaar. Dit betekent bijvoorbeeld dat in een gebied met kleine gebouwen en percelen zullen we minder snel een groot bedrijf toestaan dan in een gebied waar meer grote bedrijven zijn;
- het erf komt er zo uit te zien dat het past in de omgeving (landschappelijke inpassing).

Voor (melk) rundveehouderijen gelden daarnaast de volgende voorwaarden:

- het bedrijf mag niet omschakelen naar intensieve veehouderij;
- het bedrijf moet een grondgebruiksplan aan ons geven waaruit blijkt dat ten minste 50% van het ruwvoer van eigen grond (in eigendom of in pacht) komt, dus niet bij een ander bedrijf wordt verbouwd.

▪ **niet-grondgebonden bedrijven (intensieve veehouderijen)**

- Ten behoeve van uitbreiding van een agrarisch bedrijf voor de niet-grondgebonden veehouderijtak kan een agrarisch bouwperceel worden toegekend van ten hoogste 1,0 hectare in verwevingsgebieden. Voor landbouwontwikkelingsgebieden kan een agrarisch bouwperceel van ten hoogste 1,5 hectare worden toegekend.
- Het grootste gedeelte van ons buitengebied betreft verwevingsgebied. Azewijn is een landbouwontwikkelingsgebied.

Plattelandswoning

Als de bewoners van een tweede bedrijfswoning niet (meer) bij het agrarisch bedrijf werken, dan nemen we de woning in de meeste gevallen in het bestemmingsplan op als '**plattelandswoning**'. Het bedrijf waar het oorspronkelijk bij hoorde hoeft geen rekening te houden met deze plattelandswoning als het gaat over geluid of geur.



2.2 Bestaande woningen

In het buitengebied zijn er aparte regels voor gewone woningen en bedrijfswoningen. Het beleid voor bedrijfswoningen is eenvoudig: bij een bedrijf mag een bedrijfswoning staan. Hier is verder geen apart beleid voor.

Deze paragraaf gaat over het beleid voor gewone woningen. De regels voor het splitsen van een woning en voor meer huishoudens in een woning vindt u in § 2.3 (nieuwe woningen).

Welk deel van het erf krijgt welke bestemming?

De bestaande woning, de bijgebouwen, de tuin en het erf krijgen de bestemming 'wonen'. Als een deel van het terrein nog wordt gebruikt als weiland, krijgt het de bestemming 'agrarisch'. De grens van het terrein met de bestemming 'wonen' wordt voortaan ingetekend in het bestemmingsplan. We bepalen deze grens op basis van de bestaande situatie.

Aantal woningen op een perceel

Op een perceel met de bestemming 'wonen' mag maximaal een vrijstaande woning zijn.

Uitzondering zijn gesplitste woningen: deze woningen krijgen de bestemming 'half-vrijstaand'. In die situatie mogen er dus twee woningen op het perceel zijn.

Hoe groot mogen woningen zijn?

De maximale inhoud van een woning is voortaan 1000 m³.

Bij half-vrijstaande woningen mag het pand **in zijn geheel** (dat wil zeggen de twee woningen samen) maximaal 1000 m³ zijn. Als het bestaande pand groter is, dan mag dat zo blijven.

Hoeveel plaats mogen bijgebouwen innemen?

De bijgebouwen bij een woning mogen samen een oppervlakte hebben van maximaal 150 m². Bijgebouwen moeten wel binnen 20 meter van een woning staan en achter de voorgevel van de woning.



Grondwallen

Grondwallen zijn vanuit landschappelijk oogpunt niet toegestaan. Een uitzondering geldt voor wallen die noodzakelijk zijn om het geluid van wegen of spoorlijn te weren om zodoende te kunnen voldoen aan de wettelijke normen.

2.3 Nieuwe woningen

Hoe kunnen er nieuwe woningen bijkomen?

In het buitengebied kunnen op verschillende manieren nieuwe woningen worden gebouwd:

1. Een woning splitsen in meer woningen. Dit kan alleen als de bestaande woning 1.000 m³ is of groter.
2. Als je agrarische bedrijfsbebouwing sloopt mag je onder bepaalde voorwaarden een nieuwe woning bouwen. Dit beleid (VAB-beleid) beschrijven we in § 2.6.
3. Een landgoed maken. De bouwer mag op het nieuwe landgoed één woongebouw neerzetten. Het moet 1000 m³ of groter zijn, maar niet groter dan 2.500 m³. In dit woongebouw mogen niet meer dan drie woningen komen. De bouwer moet 5 hectare of meer natuur aanleggen. Daarvan moet 80% of meer openbaar zijn. Iedereen mag daar komen.

Hoeveel nieuwe woningen mogen erbij?

Binnen de Regio Achterhoek hebben we in de Regionale Woonagenda afspraken gemaakt over het aantal nieuwe woningen dat we mogen bouwen in de periode 2010-2020. Een groot deel van deze nieuwe woningen staat al in een bestemmingsplan, maar is nog niet gebouwd. Nieuwe woningen mogen er alleen komen als ze passen binnen de afspraken met de Regio.

Er zijn op dit moment in het buitengebied zo'n 50 mogelijkheden om een nieuwe woning te bouwen (enerzijds als gevolg van de 'rood-voor-rood regeling' waarbij een stoppende agrariër stallen afbreekt en in ruil daarvoor het recht krijgt een woning te bouwen en anderzijds door middel van initiatieven voor nieuwe landgoederen). Daarnaast staan er op dit moment ruim 100 woningen te koop in het buitengebied. Er is daarmee een vrij groot aanbod aan woningen. De verkoop van de bestaande en nieuwe woningen verloopt moeizaam.

We willen het beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing voortzetten (sloop van stallen in ruil voor de bouw van een nieuwe woning). Hetzelfde geldt voor woningsplitsing. Woningenplitsing wordt vaak toegepast om mantelzorg te verlenen.

Het toevoegen van deze nieuwe woningen dient wel te passen binnen de afspraken uit de Regionale Woonagenda.

The image shows a real estate sign for 'Landgoed Het Harterink'. The sign is blue and white with a yellow 'KEI-FIT' logo in the top right corner. The main text reads 'TE KOOP' in large blue letters. Below this, the name 'Landgoed Het Harterink' is written in a cursive font. A map of the property is shown on the left, and a drawing of a house is on the right. The text 'PERCELSOPPERVLAKTE 5,05.58 HA.' is printed below the drawing. On the right side of the sign, there is a vertical column of text 'VERKOOP' and three contact boxes. The first box is for 'De Kruyer' with phone number 'T. 0547 - 363596'. The second box is for 'DRIEKLOMP' with phone number 'T. 0341 - 278383'. The third box is for 'Bouwbedrijf Homan'. At the bottom right, the word 'REALISATIE' is printed.

2.4 Niet-agrarische bedrijven

functieverandering

De bestaande bedrijven zijn nu heel specifiek bestemd, bijvoorbeeld als timmerwerkplaats. Dit betekent dat alleen die functie is toegestaan. We willen voor deze bedrijven meer mogelijkheden bieden door een verandering van het soort bedrijf toe te staan. Bij zo'n verandering geldt wel dat het bedrijf niet veel verkeer mag aantrekken en dat het bedrijf qua hinder inpasbaar is.

uitbreiding

Voor uitbreiding van niet-agrarische bedrijven maken we onderscheid tussen bedrijven die van oudsher zijn gevestigd als niet-agrarisch bedrijf en bedrijven die zijn gevestigd of zich nog zullen vestigen op basis van het beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Hiermee sluiten we aan bij het bestaande regionale beleid.

van oudsher gevestigde niet-agrarische bedrijven

Deze bedrijven krijgen de mogelijkheid om hun bedrijf met 10% te vergroten. In sommige gevallen kan blijken dat een dergelijke vergroting niet voldoende is voor de bedrijfsvoering. In dat geval kan via een nadere toetsing worden bekeken of extra vergroting van 10% mogelijk is. In die gevallen moet er sprake te zijn van een bedrijfseconomische noodzaak (niet uitbreiden zou slecht zijn voor het bedrijf). Tevens zullen voorwaarden worden gesteld aan de landschappelijke inpassing. Het bedrijf zal een landschapsplan moeten maken. Daarnaast zal worden gekeken naar de verkeersaantrekkende werking en de mogelijke milieuhinder van het bedrijf op de omgeving.

niet-agrarische bedrijven op basis van het beleid ten aanzien van het beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing

Het gaat hier om (vaak startende) niet-agrarische bedrijven die gebruik maken van de bedrijfsbebouwing (stallen) van een stoppende agrariër. De oppervlakte van de bedrijfsgebouwen die wordt gebruikt voor de niet-agrarische functie mag maximaal 750 m² bedragen.



2.5 Recreatie

Ons beleid voor recreatie verandert niet veel. We willen in de gemeente meer en betere mogelijkheden voor recreatie. Recreatie en toerisme zijn belangrijk voor onze economie.

Recreatief medegebruik

We stimuleren 'recreatief medegebruik'. Dit zijn alle vormen van recreatie op plaatsen die daarvoor niet als eerste zijn bedoeld. Bijvoorbeeld een fietsroute over landbouwweggetjes of bezoekers mee laten helpen op een boerderij.



Nieuwe recreatiebedrijven

We zullen ons meer richten op mogelijkheden voor dagjesmensen en voor korte vakanties. Als iemand toestemming vraagt voor een nieuw bedrijf, dan bekijken we of dat nieuwe bedrijf iets toevoegt aan het aanbod dat er al is.

Daarnaast stellen we de voorwaarde dat de recreatiewoningen bedrijfsmatig worden gebruikt. Een plan om een nieuwe alleenstaande recreatiewoning te bouwen, wordt alleen toegestaan als op diezelfde plek op grond van de beleidsuitgangspunten ook een reguliere woning mag worden gebouwd.

In alle gevallen stellen we als voorwaarde dat het nieuwe bedrijf past in de omgeving. We zullen eisen stellen aan de inpassing in het bestaande landschap en de afstand tot bestaande functies (bijvoorbeeld woningen).

Uitbreiding

In het geval van uitbreiding van bestaande recreatiebedrijven geldt ook de verplichting dat moet worden aangetoond dat deze bedrijfsmatig worden gebruikt en dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

Kampeerterreinen

- Het bestaande aantal zomerhuisjes en stacaravans per kampeerterrein, leggen we vast in het bestemmingsplan. We leggen **niet** vast hoeveel caravans en tenten er mogen staan.
- Een nieuw kampeerterrein mag overal in het buitengebied komen, behalve in de ecologische hoofdstructuur (EHS).
- Aanleg van nieuwe kampeerterreinen en uitbreiding van bestaande kampeerterreinen moet passen in het landschap. We beoordelen dat bij de aanvraag.



Kleine kampeerterreinen

Kleine kampeerterreinen mogen niet alleen bij een landbouwbedrijf, maar ook bij andere bedrijven en woningen. Ze moeten aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Op kleine kampeerterreinen mogen alleen tenten, caravans en campers. Stacaravans en huisje mogen niet.
- Er mogen maximaal 25 kampeerplaatsen zijn.
- De bezoekers mogen kamperen van 15 maart tot en met 31 oktober.
- Een klein kampeerterrein mag overal in het buitengebied.

Bed & breakfast

Een bed & breakfast mag in of bij bestaande woningen en bij landbouwbedrijven. Het bed & breakfast mag maximaal drie kamers groot zijn en onderdak bieden aan maximaal zes personen en dient in de bestaande woning of het bestaande bijgebouw te worden ondergebracht. Het is niet de bedoeling dat er nieuwe gebouwen worden gebouwd voor het bed & breakfast.

2.6 Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing

Als een agrarisch bedrijf stopt komen de bedrijfsgebouwen vaak leeg te staan. Boerderijen bijvoorbeeld, of stallen en schuren. We willen niet dat deze gebouwen leeg blijven staan en uiteindelijk instorten. Daarom hebben we regels gemaakt voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB-beleid).

Volgens de bestaande bestemmingsplannen mag u van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen woningen maken, maar ook een nieuw bedrijf, iets voor recreatie of horeca. En ook culturele voorzieningen, zoals een museum of een galerie. De afgelopen jaren is het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen aangepast. We zullen dit aangepaste beleid opnemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Woningen

We kunnen nog maar een klein aantal nieuwe woningen in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing toestaan. Reden hiervoor is dat we een zeer beperkt aantal nieuwe woningen in onze gemeente mogen bouwen en een groot deel van deze nieuwe woningen al is toegezegd aan mensen die in het verleden een nieuwe woning hebben gevraagd bij de gemeente (zie ook § 2.3).

Omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een gewone woning telt niet mee voor het aantal nieuwe woningen dat we mogen bouwen. Dit mag dus altijd.

Als er in plaats van bedrijfsgebouwen woningen komen, willen we het liefst dat de eigenaar alle voormalige bedrijfsgebouwen sloopt. In alle gevallen moet het erf er zo uit komen te zien dat het past in de omgeving (landschappelijke inpassing).



Bedrijven

Als u van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen een ander bedrijf maakt, dan moet u rekening houden met de omgeving waarin het ligt en de grootte van de bebouwing. Het bedrijf moet altijd eerst toestemming vragen aan de gemeente. De gemeente let bij haar beslissing op vier zaken:

- het oppervlak van het nieuwe bedrijfsgebouw. Hoe groter dit is, hoe strenger de eisen zijn.
- het effect van het nieuwe bedrijfsgebouw op de omgeving. Past het bij de omgeving of niet? Hoe groter het effect, hoe strenger de eisen zijn.
- wat doet het bedrijf als tegenprestatie voor zijn effect op de omgeving. Als het bedrijf een verbetering betekent voor de omgeving, mag het ook een groter effect op de omgeving hebben. Als het bedrijf bijvoorbeeld vervuiling in de omgeving opruimt, mag het een groter gebouw op het perceel laten staan.
- In het Landbouwontwikkelingsgebied, dat specifiek is bedoeld voor agrarische bedrijven, is een omschakeling naar een niet-agrarisch bedrijf niet mogelijk.

We gaan er in alle gevallen van uit dat hergebruik van de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing ertoe leidt dat het bebouwde oppervlak afneemt met 50%.

2.7 Natuur & landschap

Natuur en landschap zijn van groot belang in ons buitengebied. De landschappen die we hebben, willen we houden en mooier maken waar dat kan. Als iemand iets wil doen waardoor het landschap kan veranderen, dan moet hij daarvoor een vergunning aanvragen. Die vergunning noemen we 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk'. Daarmee controleren we of de voorgestelde ingreep past in het landschap.

Bescherming bestaande waarden

'Bestaande waarden' is de term die we gebruiken voor de waardevolle kenmerken van een landschap. In de bestaande bestemmingsplannen zijn vier bestemmingen opgenomen waarbij de bestaande natuur- en landschapswaarden worden beschermd. Dit zijn de bestemmingen 'agrarisch met landschapswaarden', 'agrarisch met landschaps- en natuurwaarden', 'bosgebieden' en 'natuurgebieden'. De gebieden met deze bestemmingen worden vanuit de bestaande bestemmingsplannen grotendeels overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Door veranderingen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) zullen we deze gebieden in het bestemmingsplan op een aantal plaatsen aanpassen.

De landschaps- en natuurwaarden worden beschermd doordat voor bepaalde werkzaamheden een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk' nodig is. Als iemand een vergunning aanvraagt beslissen we of de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. De verplichting om een vergunning aan te vragen voor bepaalde werkzaamheden nemen we op in het nieuwe bestemmingsplan. Het aanleggen van grondwallen is nooit toegestaan. Deze grondwallen passen niet bij de kenmerken van het landschap. Er kan alleen een uitzondering worden gemaakt als een grondwal nodig is om de wettelijke geluidsnormen te halen.



bij het maken van het landschappelijke inpassingsplan moet het bedrijf het bestaande Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente als uitgangpunt nemen. De uitbreiding van het bedrijf moet leiden tot behoud en versterking van de kenmerken van het gebied.

2.8 Archeologie en cultuurhistorie

Voor archeologie en cultuurhistorie breiden we in het nieuwe bestemmingsplan de regels uit. Er komen meer regels om archeologische resten te beschermen. Ook beschermen we de resten van onze geschiedenis die we boven de grond kunnen zien. Zo kunnen deze resten niet per ongeluk verdwijnen.

Archeologische waarde of -verwachtingswaarde

In het bestemmingsplan geven we aan als een gebied een archeologische waarde of archeologische verwachtingswaarde heeft. Dit doen we op basis van de archeologische waardenkaart van de gemeente. Gebieden met *archeologische waarde* zijn gebieden waarvan we zeker weten dat ze archeologische waardevol zijn. Gebieden met *archeologische verwachtingswaarde* zijn gebieden waarvan we verwachten dat er archeologisch waardevolle elementen in de bodem zitten.

Dubbelbestemming

In gebieden met archeologische waarde of verwachtingswaarde geven we een stuk grond twee bestemmingen (een 'dubbelbestemming'): (1) de archeologische waarde of verwachtingswaarde en (2) de manier waarop de grond wordt gebruikt (bijvoorbeeld 'agrarisch', 'wonen' of 'recreatie').

Aanlegvergunning

In gebieden met archeologische waarden of verwachtingswaarden heb je een vergunning nodig om iets aan te leggen of te bouwen. Bovendien moet je onderzoeken of er archeologische waardevolle elementen in de bodem zitten. Hoe hoger de waarde of verwachting, hoe strenger de regels die gelden.

Monument

Wat bescherming krijgt via de Monumentenwet, hoeft geen bescherming te krijgen van het bestemmingsplan.

Sloopvergunning

Wil iemand een gebouw met een cultuurhistorische waarde slopen? Dan moet hij daarvoor een sloopvergunning aanvragen. Het gebouw kan dus niet zomaar worden gesloopt. De gemeente bekijkt onder andere wat de cultuurhistorische waarde van het gebouw is voordat ze een besluit neemt over wel of niet slopen. Het is ook mogelijk dat ze vergunning verleent om een deel van het gebouw te slopen. De cultuurhistorisch waardevolle delen moeten dan worden beschermd.

Ontginningsstructuren

'Ontginningsstructuren' zijn de ingrepen van de mens in het landschap, bijvoorbeeld landschappen die zijn ontstaan door de manier waarop mensen in Oude IJsselstreek de afgelopen eeuwen de grond hebben bewerkt. Ze staan ingetekend op de cultuurhistorische waardenkaart van onze gemeente. De bescherming van de ontginningsstructuren nemen we mee met de bescherming van de landschappelijke waarden. Zie hiervoor ook § 2.7.



Landgoederen

Bestaande landgoederen zijn cultuurhistorische objecten en zullen de bestemming landgoed krijgen. De 'nieuwe' landgoederen worden niet cultuurhistorisch beschermd.

2.9 Duurzame energie

De gemeente vindt het opwekken van schone energie van groot belang. Daarom is ze in 2010 begonnen met het maken van beleid voor dit onderwerp.

Er zijn drie vormen van duurzame energie die we kunnen regelen in het bestemmingsplan: het opwekken van zonne-energie, windenergie en energie uit bio-vergisting.

Zonne-energie

Het plaatsen van zonnepanelen op daken wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Hiervoor moet u een vergunning aanvragen.

Soms komt het voor dat zonnepanelen niet op het dak kunnen worden geplaatst of dat er te weinig ruimte is op het dak. Daarom bieden we in het bestemmingsplan ruimte om zonnepanelen te plaatsen in rekken op de grond. U kunt niet onbeperkt zonnepanelen op de grond plaatsen:

- voor woningen mag de oppervlakte van de zonnepanelen maximaal 50 m² zijn;
- voor (agrarische) bedrijven mag de oppervlakte van de panelen maximaal 1000 m² bedragen.

De zonnepanelen moeten worden geplaatst binnen het perceel van een woning of bedrijf en bij agrarische bedrijven binnen het bouwperceel. In alle gevallen moet het erf er zo uit komen te zien dat het past in de omgeving.



Windenergie

We staan kleine windturbine toe voor de eigen stroomopwekking:

- een windturbine mag maximaal 15 meter hoog (tiphogte) zijn;

- agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven mogen een dergelijke windturbine plaatsen.

Biovergisting

Landbouwbedrijven mogen installaties bouwen om elektriciteit te maken van mest en afval (biovergisting). Dit mag op het agrarisch bouwperceel. Het is niet de bedoeling dat er speciaal voor biovergisting landbouwproducten (zoals maïs en gras) worden verbouwd. Het moet echt gaan om afval (bijvoorbeeld stro). Biovergisting is geen landbouwactiviteit maar een extra activiteit bij het agrarisch bedrijf. De installatie mag alleen voor eigen gebruik zijn of voor een aantal samenwerkende bedrijven die dicht bij elkaar in de buurt zijn.

25