# RHO ADVISEURS - NOTITIE

| | | | |
|---|---|---|---|
| **DATUM** | 27 september 2022 | **PROJECT** | Chw bestemmingsplan Buitengebied Hattem |
| **KENMERK** | 20210582 | **OPDRACHTGEVER** | Gemeente Hattem |
| **VAN** | Wim Drost, Joske Poelstra | | |

## Beoordeling initiatieven Chw bestemmingsplan Buitengebied Hattem

### Inleiding

In voorliggende rapportage is de actuele beoordeling uitgewerkt op basis van het Afwegingskader voor de initiatieven die zijn meegenomen in het proces van Chw bestemmingsplan Buitengebied. Na vaststelling van het Ontwerp Chw bestemmingsplan Buitengebied zijn alle initiatieven opnieuw beoordeeld. De belangrijkste aanleidingen daarvoor zijn:

- De ingediende zienswijzen
- De vaststelling van de Omgevingsvisie voor Hattem op 7 maart 2022)
- Het advies kwaliteitsverbetering (accent op landschap, doorwerking Omgevingsvisie, Kuiper Compagnons)
- Besprekingen met de commissie ARZ 13 april, 9 mei en 20 juni en de fietsexcursie op 26 augustus 2022 (behoefte aan aanscherping van het Afwegingskader en Chw bestemmingsplan Buitengebied)
- Besprekingen met het college van B&W in april, augustus en september (zienswijzen, advies, doorwerking Omgevingsvisie, vertaling van signalen vanuit de gemeenteraad. In de kern: zoeken naar de balans tussen meebewegen ‘In de geest van de Omgevingswet’ en aansluiten op de werkwijze die in Hattem gebruikelijk is bij het beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen.

Voorliggende rapportage is een werkdocument, dat ter kennisname wordt aangeboden aan de gemeenteraad. Het maakt formeel geen deel uit van het Chw bestemmingsplan Buitengebied voor de gemeente Hattem. De conclusies en voorstellen die in de Notitie beoordeling initiatieven worden gedaan zijn verwerkt in de door de gemeenteraad vast te stellen documenten (Planregels, Verbeelding, Afwegingskader). De Toelichting zal hier na vaststelling nog op worden aangepast.

### Leeswijzer

In dit document zijn in een samenvatting de samenvatting de conclusies en voorstellen beknopt weergegeven. Daarbij zijn drie typen conclusies mogelijk, aanscherpen, beperkt aanscherpen of niet aanscherpen. Per initiatief is in een uitgebreide beschrijving het volgende opgenomen:

- Of en hoeveel zienswijzen tegen dit initiatief zijn ingediend
- Locatie initiatief
- Beschrijving initiatief
- Regeling in geldend bestemmingsplan Buitengebied 2007
- Regeling in ontwerp Chw bestemmingsplan Buitengebied
- Toets aan Deel 1 van het Afwegingskader Buitengebied Hattem: Mengpaneel met per schuifje een toelichting, de score, totaalscore. Indien de informatie nog niet compleet is, wordt dit opgevraagd bij de initiatiefnemer. *NB Voor een aantal initiatieven is de informatie nog niet concreet en vindt de definitieve toets aan het Afwegingskader plaats bij de vergunningaanvraag voor de omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit*
- Conclusie

RHO ADVISEURS

## Samenvatting beoordeling initiatieven Chw bestemmingsplan Buitengebied

| Initiatief | Voorstel conclusie |
|---|---|
| 1 Oude Kerkweg 36/ Vijzelpad, Kernrand, 2 woningen | Aanscherpen: Vanwege de zienswijzen, het advies kwaliteitsverbetering van KC[1] en de landschappelijke kwaliteit van het doorkijkje vanaf het Vijzelpad richting Vuursteenberg en vanaf de Oude Kerkweg is het voorstel om aan de noord en zuidzijde 'agrarisch tot aan de rijweg' op te nemen in het Afwegingskader en beide woningen af te wijzen (zienswijzen) |
| 2 Hilsdijk 96, Kernrand, Natuurontwikkeling | Beperkt aanscherpen: Voorstel is om de bestemming agrarisch landschapstuin aan de achterzijde te begrenzen op de huidige achterrooilijn van Hilsdijk nr. 100 om de openheid van het gebied te behouden (geen zienswijzen) |
| 3, Gapersweg 3, Kernrand, landschapstuin + B&B/ cursusruimte/ zorgwoning | Niet aanscherpen: Eindfunctie bijgebouw is nog onduidelijk. Bij de beoordeling is uitgegaan van een volwaardige woning, mogelijk een mantelzorgwoning, dus scorend op een reguliere woning nog juist voldoende om met het Chw bestemmingsplan meegenomen te kunnen worden. (geen zienswijzen) |
| 5 Oude kerkweg ongenummerd, kernrand, 2 woningen | Beperkt aanscherpen: Op basis van de zienswijzen en het advies kwaliteitsverbetering is opnieuw kritisch naar het initiatief gekeken. Er wordt met de 2 woningen een nieuwe structuur gecreëerd, die voldoende ruimte biedt voor landschappelijke inpassing met behoud van doorkijkjes. Indruk van zorgvuldig proces bij locatie woningen. Voorstel is de doorkijkjes te waarborgen via agrarische bestemming tot aan de rijweg van minimaal 22m. Positieve beoordeling voorziet in de bouw van twee woningen. Eventuele zorgfunctie kan inpandig of (vergunningvrij) als mantelzorgwoning worden gerealiseerd. Zorgvuldige inrichting van de kavel regelen in deel 2 van Afwegingskaders. (zienswijzen) |
| 6 De Wrange naast nr 5, Kernrand midden, zorgwoning | Niet aanscherpen.<br>Het initiatief scoort ruimschoots voldoende punten om met het Chw bestemmingsplan meegenomen te kunnen worden. Voorgesteld wordt de zorgwoning te beoordelen als volwaardige woning. De woning sluit landschappelijk aan op een bestaand cluster en is daarom aanvaardbaar. Het bijgebouw voor (mantel)zorg kan worden gerealiseerd (vergunningvrij) via de bestaande regeling (geen zienswijzen). Mantelzorgwoning kan ook als zelfstandige woning worden beoordeeld. |
| 7 Hilsdijk 91, Kernrand, uitbreiding woonbestemming | Niet aanscherpen, De bestaande woonbestemming wordt verruimd, maar er wordt geen woning toegevoegd. Aandachtspunt is het borgen van het opruimen van het erf bij het toestaan van deze ontwikkeling |
| 8 Geldersedijk 37, Kernrand (2 woningen, horecafunctie en recreatiewoning) | Aanscherpen (informatie opvragen): Het recent aanvullend ingediende verzoek tot splitsing van de bestaande woning maakt de beoordeling van het oorspronkelijke voorstel lastig. Voorstel is om hier de eis voor een omgevingsvergunning bestemmingsplanactiviteit te handhaven, vanwege de meervoudige ontwikkelingen. Gemengde bestemming handhaven. Actualiteit van het initiatief bespreken met inzet om recreatiewoning te schrappen (geen zienswijzen) |
| 10 Oostersedijk 10, Poldergebied, uitbreiding agrarische bestemming | Niet aanscherpen: Het initiatief scoort ruimschoots voldoende punten om met het Chw bestemmingsplan meegenomen te kunnen worden. (geen zienswijzen) |

[1] KuiperCompagnons Aanbevelingen voor kwaliteitsverbetering in de kernrand van Hattem, 31 maart 2022

| | |
|---|---|
| 11 Hessenweg 114, Kernrand, uitbreiding woonbestemming en bijgebouwen | Aanscherpen: Meerwaarde van de uitbreiding van de woonbestemming is beperkt omdat de maximale oppervlakte aan bijgebouwen reeds is bereikt. Mogelijk toekomstige bebouwing begeeft zich bovendien in de belemmeringenstrook van de hoogspanningsleidingen. Agrarische bestemming behouden. Er wordt dus geen medewerking aan het initiatief verleend; het initiatief wordt niet in het Chw bestemmingsplan opgenomen. (zienswijzen) |
| 12 Hilsdijk 100, Kernrand, uitbreiding agrarische bestemming | Niet aanscherpen. Dit initiatief is niet getoetst aan het Afwegingskader, omdat sprake is van een beperkte aanpassing van de huidige bestemming. Dat is ook in de brief richting initiatiefnemer zo gecommuniceerd. De verbreding in producten is een minimale aanpassing ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. (geen zienswijzen) |
| 14 Vuursteenberg 11, Kernrand, woning en sloop schuur | Niet aanscherpen: Sloop van de in onbruik geraakte stal en in ruil daarvoor nieuwbouw van een woning is een kwaliteitsverbetering in dit gebied. Dat blijkt ook uit de score op basis van het Afwegingskader. De ligging nabij een hoogspanningsleiding maakt dat de nieuwe woning (om de elektromagnetische straling te beperken) op ten minste 80 meter van het midden van deze leidingen, dus ten noorden van de kippenschuur moet worden geprojecteerd. Het initiatief is op deze wijze in het Chw bestemmingsplan opgenomen. Bij de vergunningaanvraag moet een stikstofberekening worden aangeleverd. (zienswijzen) |
| 15 Groeneweg 2A, Kernrand, landschapstuin en woning | Aanscherpen: Het initiatief scoort ruimschoots voldoende punten om met het Chw bestemmingsplan meegenomen te kunnen worden. Heroverweging naar aanleiding van de zienswijzen leidt tot het standpunt, dat vanwege de openheid van het landschap niet kan worden meegewerkt aan de bestemming agrarisch (landschapstuin) voor het westelijke perceel. Agrarisch tot aan de rijweg opnemen in Afwegingskader. Voor oostelijk perceel kan de woning worden toegestaan. Voorstel is de bestemming agrarisch (landschapstuin) te beperken tot halverwege het perceel in aansluiting op de bestaande achterrooilijn van de buren met het oog op behoud van het open weidelandschap. Diepere deel van de kavel agrarisch bestemming. (zienswijzen) |
| 16 Hoek Schipsweg/ Hilsdijk, Kernrand | Niet aanscherpen (informatie): In de beschrijving van het initiatief zijn onvoldoende gegevens opgenomen om het aan het Afwegingskader te kunnen scoren. Deze informatie moet alsnog worden aangeleverd. In het Chw bestemmingsplan wordt hierom voor dit initiatief een verplichting om een omgevingsvergunning voor de bestemmingsplanactiviteit aan te vragen opgenomen. De woonbestemming wordt beperkt tot de noordwesthoek van het perceel. Kavelgrootte wordt afgestemd op het naastgelegen perceel. (geen zienswijzen) |
| 17 Wrange 1, Kernrand, woning vervangt bijgebouwen | Niet aanscherpen: Het initiatief scoort voldoende punten om met het Chw bestemmingsplan meegenomen te kunnen worden. De nieuwe woning past in bestaand cluster en via sloop / nieuwbouw wordt bijgedragen aan ruimtelijke kwaliteit. Het is bovendien gelegen tussen bestaande bebouwing. Op het perceel aan de westzijde wordt wel de agrarische bestemming vastgehouden. (geen zienswijzen) |
| 18 Scherenenkweg 2, Kernrand, 2 woningen | Aanscherpen: Zie ook initiatief 5. Het initiatief scoort voldoende punten om met het Chw bestemmingsplan meegenomen te kunnen worden. Er wordt echter een nieuwe structuur gecreëerd. Belangrijkste aandachtspunt daarbij is borging van de doorkijkjes via agrarische bestemming door een pijl agrarisch tot aan de rijweg van minimaal 22 meter in het Afwegingskader op te nemen. Voorstel is het aantal woningen te beperken tot 1. Omgevingsvergunning bestemmingsplanactiviteit blijft staan. (zienswijzen) |
| 19 Scherenenkweg 4, Kernrand, 1 woning | Niet aanscherpen (informatie): zie samenhang met nr. 18 In de beschrijving van het initiatief zijn onvoldoende gegevens opgenomen om het initiatief aan het Afwegingskader te |

| | |
|---|---|
| | kunnen toetsen. Deze kunnen na vaststelling van het Chw bestemmingsplan worden aangeleverd. (zienswijzen) |
| 20 Scherenenkweg 4, Kernrand, 1 woning | Niet aanscherpen: zie samenhang met nr. 18 Het initiatief scoort ruimschoots voldoende punten om met het Chw bestemmingsplan meegenomen te kunnen worden. (zienswijzen) |
| 21 Gapersweg 4, Kernrand, 1 woning | Niet aanscherpen (informatie):<br>In de beschrijving van het initiatief zijn onvoldoende gegevens opgenomen om het initiatief aan het Afwegingskader te kunnen toetsen. Voor het initiatief zal de verplichting voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de bestemmingsplanactiviteit in het Chw bestemmingsplan opgenomen. Er dient aandacht besteed te worden aan het maken van een samenhangend ontwerp voor de inrichting van het erf en compensatie voor te kappen bomen (fondsvorming?). |
| 22 Zuiderzeestraatweg 34. Kernrand, uitbreiding kas | Niet aanscherpen (informatie aanvraag kruimelgeval): In de beschrijving van het initiatief zijn onvoldoende gegevens opgenomen om het initiatief aan het Afwegingskader te kunnen toetsen. Initiatiefnemer van eerste uur wil snel realiseren. Nadere analyse leert dat dit kan via de kruimelgevallenregeling. De nieuwe kas kan worden vergund met toepassing van de kruimelgevallenregeling uit de Wabo en het Besluit omgevingsrecht. Voor de overige ontwikkeling wordt een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit opgenomen. (geen zienswijzen) |
| 23 Schipsweg ongenummerd, Kernrand, woning + praktijkruimte | Niet aanscherpen: Woning is goed inpasbaar in bestaand cluster. Het initiatief scoort ruimschoots voldoende punten om te kunnen worden meegenomen in het Chw bestemmingsplan. (geen zienswijzen) |
| 24 Zuiderzeestraatweg 15, kernrand , omzetting agrarische bedrijfswoning in woning | Niet aanscherpen: Dit initiatief is niet getoetst aan het Afwegingskader, omdat er sprake is van een beperkte wijziging. De agrarische bestemming wordt in het Chw bestemmingsplan Buitengebied aangepast naar een woonbestemming. Dat is ook in de brief richting initiatiefnemer zo gecommuniceerd. (geen zienswijzen) |
| 25 Ierstweg 1, Kernrand, verplaatsten vervallen agrarische bestemming | Niet aanscherpen: Dit initiatief is niet getoetst aan het Afwegingskader. Dat is ook richting initiatiefnemer zo gecommuniceerd. Het agrarische bouwperceel is verplaatst, maar vanwege stikstof is het nog onzeker of een agrarisch bedrijf op deze locatie mogelijk is. Initiatiefnemer weet dat nieuwe agrarisch bouwblok niet in gebruik genomen kan worden zonder saldering stikstof. Het is de vraag of verplaatsing van het agrarisch bouwblok wel de meest passende invulling voor het perceel is en of de initiatiefnemers niet liever een woonbestemming op het perceel willen krijgen. Hierover wordt nog met initiatiefnemers in gesprek gegaan. (geen zienswijzen) |
| 26 Geldersedijk 99. Poldergebied, combinatie, camping, horeca, winkel en crisisopvang. | Niet aanscherpen: Dit initiatief scoort ruimschoots voldoende punten om te kunnen worden meegenomen in het Chw bestemmingsplan. Crisisopvang op die locatie is ook vanuit sociaal maatschappelijk perspectief denkbaar. (geen zienswijzen) |
| 27 Gelderse-dijk 107, Poldergebied, 2 tiny houses, verplaatsen B&B | Niet aanscherpen (informatie): In de beschrijving van het initiatief zijn onvoldoende gegevens opgenomen om het initiatief aan het Afwegingskader te kunnen toetsen. Het voorstel is om een Omgevingsvergunning bestemmingsplanactiviteit op te nemen Het bebouwingsoppervlak wordt beperkt, zodat er niet drie woningen met bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd. (geen zienswijzen) |
| 28 Ierstweg 5, Poldergebied twee woningen, een B&B en een zorgwoning. | Niet aanscherpen (informatie).<br>In de beschrijving van het initiatief zijn onvoldoende gegevens opgenomen om het initiatief aan het Afwegingskader te kunnen toetsen. Nadere info kan naar verwachting worden |

| | |
|---|---|
| | aangeleverd voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Aandachtspunt is eventuele aanpassing van erfinrichting (plaatsing woningen) via deel 2 van het Afwegingskader. (geen zienswijzen) |
| 29 Weerdweg 2, Polder-gebied, 2 woningen + sloop schuur | Beperkt aanscherpen (informatie) In de beschrijving van het initiatief zijn onvoldoende gegevens opgenomen om het initiatief aan het Afwegingskader te kunnen toetsen. Nadere info kan naar verwachting worden aangeleverd voor de vaststelling, anders alsnog omgevingsvergunning bestemmingsplanactiviteit opnemen. N.a.v. deze casus functieveranderingsbeleid opnemen in Afwegingskader. Functie-verandering agrarisch naar wonen wordt altijd gecombineerd met sloop van niet bedrijfsgebouwen, zonder daar een oppervlakte aan te verbinden. (geen zienswijzen) |
| 32 naast Zuiderzee-straatweg 24, kernrand, woning | Niet aanscherpen. Het initiatief scoort juist genoeg punten om te kunnen worden meegenomen in het Chw bestemmingsplan. Bij uitwerking is het wenselijk dat de initiatiefnemer zoekt naar een combinatie met het opwaarderen van de naastgelegen bosstrook. (geen zienswijzen) |
| 33 Zuiderzeestraatweg 23, kernrand bedrijfswoning wordt woning + extra woning | Niet aanscherpen (informatie): In de beschrijving van het initiatief zijn onvoldoende gegevens opgenomen om het initiatief volledig aan het Afwegingskader te kunnen toetsen. De aangeleverde informatie over natuurwaarden wellicht nog worden worden aangeleverd. Zo niet, dan initiatief alsnog verbinden aan omgevingsvergunning bestemmingsplanactiviteit. Woonklimaat van de toegevoegde woning is voldoende geborgd met afstandsnorm tot parkeervoorzieningen tuincentrum. (geen zienswijzen) |
| 34 Hoek Schipsweg Zuiderzee-straatweg, Kernrand, woning | Aanscherpen: Het initiatief scoort juist genoeg punten om te kunnen worden meegenomen in het Chw bestemmingsplan. Het advies kwaliteitsverbetering heeft niet geleid tot aanscherping. Intern ambtelijk wordt de openheid ter plaatse als waardevol beschouwd en is het voorstel om 'agrarisch tot aan de rijweg' op te nemen. (geen zienswijzen) |
| 35 Leemculeweg 1, Bosgebied, bijgebouw omzetten in kantoor | Niet aanscherpen: Dit initiatief is niet getoetst aan het Afwegingskader omdat het een beperkte wijziging betreft. Eerder is voor dit initiatief een principeverzoek ingediend. Hierop is een positieve reactie van de gemeente gekomen. De kantoorfunctie in het bijgebouw wordt passend geacht. In de brief naar de initiatiefnemer is aangegeven dat het initiatief zou worden meegenomen in het Chw bestemmingsplan Buitengebied. (geen zienswijzen) |
| 37 Molencaten, Bosgebied, groeps-accommodatie wordt kantoor + meer bebouwingsmogelijk-heden op het terrein | Niet aanscherpen: Dit initiatief is niet getoetst aan het Afwegingskader, omdat het een beperkte uitbreiding van de bebouwing betreft. Dat is ook in de brief richting initiatiefnemer zo gecommuniceerd. Omschrijving 'meer bebouwingsmogelijkheden op het terrein' is wel vaag, maar vertaald in duidelijke randvoorwaarden. (geen zienswijzen) |
| 38 Weerdweg 1, Polder-gebied, woonbestemming vergroten | Niet aanscherpen: Dit initiatief is niet getoetst aan het Afwegingskader, omdat het een beperkte wijziging betreft. Het perceel is gelegen in het buurtschap Zuiderzeestraatweg en is omringd door woonpercelen. Er is geen bezwaar om de woonbestemming wat uit te breiden en het tussenliggende stuk nu nog agrarische grond in te richten als boomgaard. Dat is ook in de brief richting initiatiefnemer zo gecommuniceerd. (geen zienswijzen) |
| 39 Zuiderzeestraatweg 6, Poldergebied, bouwhoogte aanpassen | Niet aanscherpen: Dit initiatief is niet getoetst aan het Afwegingskader, omdat het een algemene aanpassing betreft van alle agrarische bedrijfsbestemmingen. Dat is ook in de brief richting initiatiefnemer zo gecommuniceerd. (geen zienswijzen) |
| 40 Geldersedijk 79, Poldergebied, agrarisch be- | Beperkt aanscherpen: Dit initiatief is niet getoetst aan het Afwegingskader, omdat de nieuwe bestemmingen aansluiten op de inmiddels bestaande situatie. Zie hiervoor de verwijzing naar beleid functieverandering. Nieuwbouw voor sloop draagt per saldo bij aan |

| | |
|---|---|
| drijf wordt hovenier. Bedrijfswoningen worden normale woning | ruimtelijke kwaliteit. Wel aanscherpen op onderdelen: geen nieuwe bedrijfswoning toestaan, voorwaardelijke verplichting opnemen inzake landschappelijke inpassing, randvoorwaarden aangeven voor grootschalige buitenopslag en geen verkoop ter plaatse toestaan.(geen zienswijzen) |
| 41 Geldersedijk 103, Poldergebied, uitbreiding woonbestemming | Niet aanscherpen: Dit initiatief is niet getoetst aan het Afwegingskader, omdat het een beperkte aanpassing betreft. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om bij sloop van de bestaande woning een nieuwe woning verder van het agrarische bedrijf (dat is gelegen aan de noordkant) te positioneren. Dat is positief voor de milieusituatie. Dat is ook zo richting initiatiefnemer gecommuniceerd. (geen zienswijzen) |
| 42 Groeneweg 5, Kernrand, uitbreiding woonbestemming voor tuin/ dierenweide | Niet aanscherpen: Dit initiatief is niet getoetst aan het Afwegingskader, vanwege de beperkte wijziging. Dat is ook in de brief richting initiatiefnemer zo gecommuniceerd. Naar aanleiding van dit voorbeeld wel de opmerking dat voor dit soort bestemmingen voorkomen moet worden dat er vergunningvrij bouwwerken kunnen worden gerealiseerd. (geen zienswijzen) |
| 44 Oude Kerkweg 30, Kernrand, uitbreiding woonbestemming | Niet aanscherpen: In het Chw bestemmingsplan is de bestaande woonbestemming verruimd overeenkomstig voorliggend verzoek. Ter plaatse is de bestaande woning toegestaan. Op de verbeelding wordt het bebouwd oppervlakte van de betreffende woning gemaximeerd. Door de ruimere woonbestemming ontstaat er de mogelijkheid om te schuiven op het perceel, de openheid richting de agrarische gronden blijft ook hiermee voldoende behouden. Het initiatief is niet getoetst aan het Afwegingskader. Nut en noodzaak van de uitbreiding van de woonvlek is niet op voorhand duidelijk. (geen zienswijzen) |
| 45 Hoek Scherenenkweg - Vijzelpad, Kernrand | Aanscherpen: In de beschrijving van het initiatief zijn onvoldoende gegevens opgenomen om het aan het Afwegingskader te kunnen scoren. Deze informatie moet alsnog worden aangeleverd. In het Chw bestemmingsplan wordt hierom voor dit initiatief een verplichting om een omgevingsvergunning voor de bestemmingsplanactiviteit aan te vragen opgenomen. Wel is de bestemming gewijzigd naar wonen. Vanwege zienswijzen en landschappelijke kwaliteiten is het voorstel om niet mee te werken aan dit initiatief en agrarisch tot aan de rijweg op te nemen in het Afwegingskader.(zienswijzen) |
| 46 Vijzelpad 81, Kernrand, aanpassing bedrijfsbestemming | Niet aanscherpen: In het voorliggende Chw bestemmingsplan zijn de gronden ten behoeve van het bedrijf op de verbeelding aangegeven met de gebruiksactiviteit bedrijf. Op grond van deze gebruiksactiviteit zijn ter plaatse bestaande bedrijven toegestaan en andere bedrijven met milieucategorie 1 en 2 (met een richtafstand tot woningen van maximaal 30 meter). Opslaggebouwen (verhuur van opslag) worden aangemerkt als milieucategorie 2. De toegestane bebouwing wordt in de bijbehorende bouwactiviteit gemaximeerd. Dit initiatief is niet getoetst aan het Afwegingskader, vanwege de beperkte wijziging. Dat is ook richting initiatiefnemer gecommuniceerd. (geen zienswijzen) |
| 47 Perceel naast Weerdweg 3, Poldergebied, woning | Aanscherpen: Vanwege zienswijzen en landschappelijke kwaliteiten is het voorstel om niet mee te werken aan dit initiatief. (zienswijzen) |
| 48 Zuiderzee-straatweg 13, kernrand, 5 woningen sloop bestaande schuren | Aanscherpen (informatie): In de beschrijving van het initiatief zijn onvoldoende gegevens opgenomen om het aan het Afwegingskader te kunnen scoren. Deze informatie moet alsnog worden aangeleverd. In het Chw bestemmingsplan wordt hierom voor dit initiatief een verplichting om een omgevingsvergunning voor de bestemmingsplanactiviteit aan te vragen opgenomen. Wel is de bestemming gewijzigd naar wonen. Deze locatie vraagt om een goede ruimtelijke inpassing. Het maximum aantal woningen zal worden bepaald op |

| | |
|---|---|
| | basis van de aanvraag voor de omgevingsvergunning bestemmingsplanactiviteit (geen zienswijzen) |
| 49 Perceel aan de Weerdweg, Poldergebied, woning | Aanscherpen: Zie ook de overwegingen bij nr 47 Het initiatief scoort juist genoeg punten om te kunnen worden meegenomen in het Chw bestemmingsplan. Vanwege landschappelijke kwaliteiten is het voorstel om niet mee te werken aan dit initiatief. (geen zienswijzen) |
| 50 Gelderse-dijk 59, Poldergebied, sloop voor nieuwbouw ( 2 woningen) | Niet aanscherpen (informatie): In de beschrijving van het initiatief zijn onvoldoende gegevens opgenomen om het aan het Afwegingskader te kunnen scoren. Deze informatie moet alsnog worden aangeleverd. In het Chw bestemmingsplan wordt daarom voor dit initiatief een verplichting om een omgevingsvergunning voor de bestemmingsplanactiviteit aan te vragen opgenomen. Wel is de agrarische bestemming gewijzigd naar wonen.. (geen zienswijzen) |
| 51 Zuiderzee-straatweg 22, Poldergebied sloop voor nieuwbouw (3 woningen) | Niet aanscherpen: Het initiatief scoort juist voldoende punten om te kunnen worden meegenomen in het Chw bestemmingsplan. Deze locatie vraagt om een goede ruimtelijke inpassing bij deel 2 van het Afwegingskader. (geen zienswijzen) |
| 52 Oostersedijk 7, Poldergebied, sloop voor nieuwbouw | Niet aanscherpen (informatie): Nadere informatie opvragen over duurzame energie en natuurinclusief bouwen. Met de nader aan te leveren informatie is de verwachting dat het initiatief door kan gaan. Het initiatief sluit aan op het beleid voor functieverandering en sloop van bedrijfsgebouwen wordt als voorwaarde gehanteerd voor nieuwbouw. (geen zienswijzen) |
| 53 Zuiderzeestraatweg 14, Poldergebied | Niet aanscherpen (informatie): In de beschrijving van het initiatief zijn onvoldoende gegevens opgenomen om goed het aan het Afwegingskader te kunnen scoren. Deze informatie moet alsnog worden aangeleverd (want anders?). De mogelijkheid voor een extra woning zit wel in het plan. In het Chw bestemmingsplan wordt voor dit initiatief een verplichting om een omgevingsvergunning voor de bestemmingsplanactiviteit aan te vragen opgenomen. Aandacht voor beoordeling maatvoering nieuwe woningen in relatie tot korrelgrootte van bebouwing in de omgeving (deel 2 Afwegingskader). (geen zienswijzen) |
| 54 perceel tussen Vijzelpad 95 en 97, Kernrand | Aanscherpen: In de beschrijving van het initiatief zijn onvoldoende gegevens opgenomen om het aan het Afwegingskader te kunnen scoren. In het ontwerp Chw bestemmingsplan was de bestemming wel alvast gewijzigd naar wonen. Bij nadere beschouwing op basis van de zienswijzen en advies kwaliteitsverbetering, is het voorstel in verband met de aantasting van de openheid van het landschap geen medewerking te verlenen aan dit initiatief en 'agrarisch tot aan de rijweg' opnemen in het Afwegingskader. (zienswijzen) |
| 55 perceel tussen Vijzelpad 95 en 97, Kernrand | Aanscherpen: Het initiatief scoort voldoende punten om te kunnen worden meegenomen in het Chw bestemmingsplan. Bij nadere beschouwing op basis van de zienswijzen en advies kwaliteitsverbetering, is het voorstel in verband met de aantasting van de openheid van het landschap geen medewerking te verlenen aan dit initiatief en 'agrarisch tot aan de rijweg' opnemen in het Afwegingskader. (zienswijzen) |
| **Ambtshalve wijzigingen** | |
| Gapersweg binnenbocht, vergroting woonbestemming | Aanscherpen: Woonbestemming is vergroot in Ontwerp-Chw bestemmingsplan Buitengebied. Op de kaart bij Afwegingskader is n.a.v. advies KC 'agrarisch tot aan de rijweg' opgenomen. Voorstel is om niet mee te werken aan de uitbreiding van de woonbestemming (geen zienswijzen) |

| | |
|---|---|
| Leemculeweg nr 2 | Hier is op de kaart een bedrijfswoning ingetekend, dit moet een horecabestemming zonder mogelijkheid voor een bedrijfswoning zijn t.b.v. de beoogde kiosk |

## INITIATIEF 1, OUDE KERKWEG 36/VIJZELPAD, KERNRAND

Zeven zienswijzen richten zich tegen dit initiatief (1-4-11-12-13-14-27).

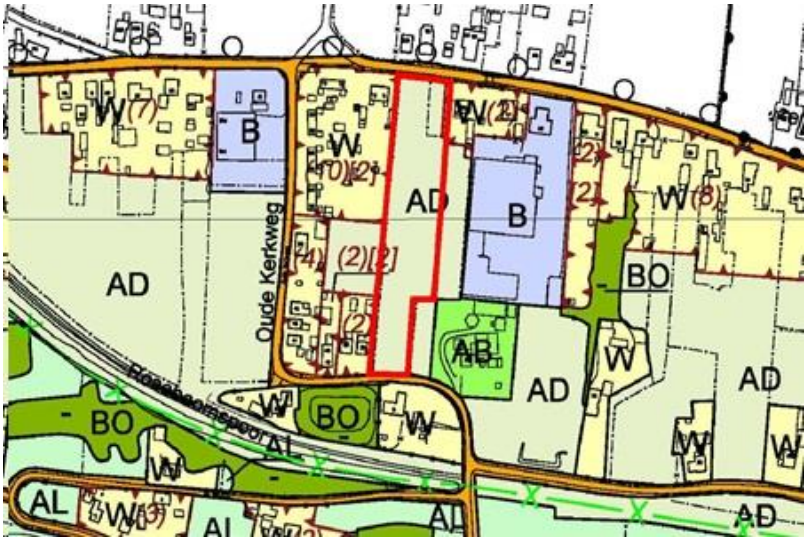
Het initiatief heeft betrekking op de percelen aan de Oude Kerkweg 36 en/of aan het Vijzelpad, gelegen in het deelgebied Kernrand Midden, het Kampenlandschap.



*Figuur 6.1 - ligging initiatief*

Het initiatief ziet toe op het toevoegen van twee woningen; één woning aan de noordzijde van het perceel aan het Vijzelpad en één woning aan de zuidzijde, aan de Oude Kerkweg. Het voornemen is om beide woningen te laten aansluiten op de bestaande woningen in de linten van het Vijzelpad en de Oude Kerkweg waarbij deze goed landschappelijk worden ingepast.

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft het betreffende perceel de bestemming Agrarische doeleinden. Dit is weergegeven in de volgende figuur. De gronden zijn momenteel agrarisch in gebruik, maar niet bedrijfsmatig.




*Figuur 6.2 - Uitsnede geldend bestemmingsplan*

Het initiatief is getoetst aan het Afwegingskader.
Het perceel ligt in het Kampenlandschap, binnen het deelgebied Kernrand. Om de ruimtelijke kwaliteit binnen het deelgebied waar het initiatief is geprojecteerd, te behouden, wordt ingezet op het beschermen van doorzichten. Om het doorzicht over de lege kavel in de toekomst te behouden wordt van het aantal woningen gemaximeerd: één aan de noordzijde (Vijzelpadzijde) en één aan de zuidzijde (Oude Kerkwegzijde). Daarmee blijft de openheid van het landschap bewaard.
Bij de verdere uitwerking moeten de uitgangspunten van de ruimtelijke inpassing als beschreven in het Afwegingskader (deelgebied Kernrand midden - het Kampenlandschap) worden gehanteerd.




*Figuur 6.3 - nieuwe verbeelding*

*In het Chw bestemmingsplan Buitengebied zijn de beide locaties op de verbeelding als Wonen bestemd. Het binnenterrein wordt voorzien van de gebruiksactiviteit Agrarisch - Landschapstuin. Hier mogen geen gebouwen worden opgericht, maar het kan wel gebruikt worden als tuin met bijvoorbeeld een boomgaard en hobbymatig agrarisch.*

Scoretabel initiatief 1

| Onderdeel | Toelichting | Score |
|---|---|---|
| Ruimtelijke inpassing | Kernrand midden, Kampenlandschap<br>☑ Initiatief volgt de indeling op de kaart bij het thema<br>☑ Initiatief sluit aan bij het beoogde programma<br>☒ Voegt ook landschappelijke, recreatieve of educatieve waarden toe<br>☒ Bij afname tussenruimte landsch. of recreatieve meerwaarde<br>☑ Nieuwbouw past bij korrelgrootte van bestaande bebouwing<br>☒ Voegt doorgaande landelijke routes toe<br>Het initiatief scoort 3 punten en scoort daardoor 'standaard' op dit thema. Er is discussie over doorkijkjes aan de noordzijde. 22 meter aanhouden: Afwegingskader aanpassen met agrarisch tot aan de rijweg | 0 |
| Wonen nabij bedrijven | Initiatief valt net buiten zone Veluwekamp | 0 |
| Geluidsbelasting door infrastructuur | Hogere waarde vanwege A50 | 0 |
| Duurzame energie | Waarschijnlijk cfm Bouwbesluit | -1 |
| Natuurwaarden | Onvoldoende informatie aangeleverd | PM |
| Recreatie & sport | Onvoldoende informatie aangeleverd | PM |
| **Totaalscore** | | PM |

*Conclusie*

Informatie in het dossier is tekstueel beschrijvend en op hoofdlijnen. Vanwege de zienswijzen, het advies kwaliteitsverbetering[2] en de landschappelijke kwaliteit van het doorkijkje vanaf het Vijzelpad richting Vuursteenberg is het voorstel om aan de noord en zuidzijde (Oude Kerkweg) 'agrarisch tot aan de rijweg' op te nemen in het Afwegingskader en beide woningen af te wijzen.

[2] KuiperCompagnons

## INITIATIEF 2, HILSDIJK 26, KERNRAND

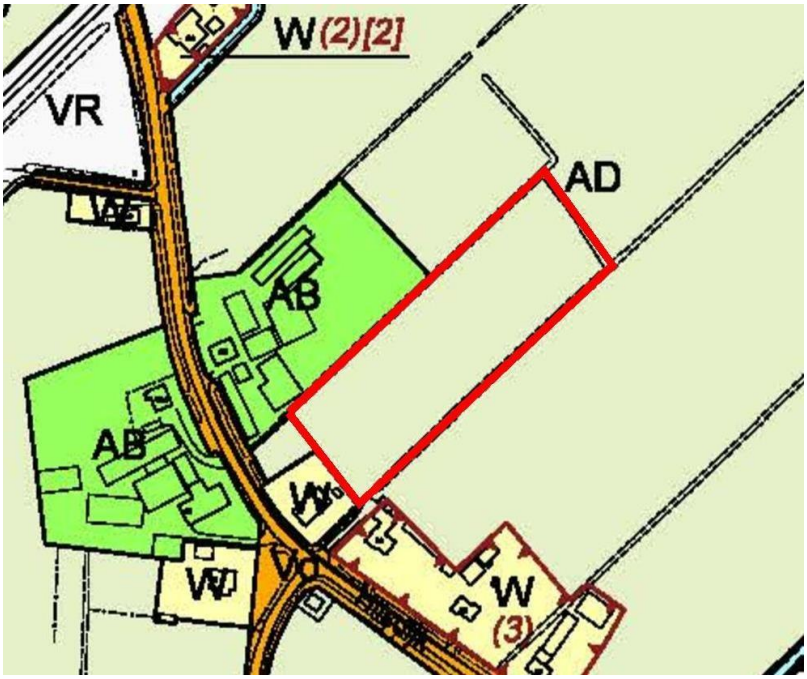
Geen zienswijzen richten zich tegen dit initiatief

Dit initiatief heeft betrekking op de het perceel aan de Hilsdijk 96, gelegen in het deelgebied Kernrand noord, het open weide landschap. Het voornemen is om op de bestaande agrarische gronden natuurontwikkeling mogelijk te maken. Daartoe wordt een gebiedsplan opgesteld.



*Figuur 6.4 - ligging initiatief*

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft het betreffende perceel de bestemming Agrarische doeleinden. De gronden zijn momenteel agrarisch in gebruik en worden gemaaid door de naastgelegen agrariër.




*Figuur 6.5 - Uitsnede geldend bestemmingsplan*

De beoogde natuurontwikkeling als landschapstuin bij de bestaande woning wordt passend geacht in de omgeving. De gemeente Hattem streeft ernaar met de ontwikkelingen die het Chw bestemmingsplan mogelijk maakt, de natuurwaarden in de verschillende deelgebieden te versterken. Het Chw bestemmingsplan bevordert daarom de ontwikkeling van het realiseren van weidecultuur, het landschapsparkkarakter of het bosgebied bij grootschaligere ontwikkelingen.

*In het voorliggend Chw bestemmingsplan Buitengebied zijn de gronden op de verbeelding voorzien van de bestemming Agrarisch - Landschapstuin.*

*Conclusie*
Dit initiatief is niet getoetst aan het Afwegingskader. Dat is ook in de brief richting initiatiefnemer zo gecommuniceerd.
De agrarische bestemming blijft grotendeels intact, maar kan worden ingericht met natuur. Dat is op deze locatie passend.
Voorstel is om de bestemming agrarisch landschapstuin aan de achterzijde te begrenzen op de huidige achter-rooilijn van Hilsdijk nr. 100 om de openheid van het gebied te behouden.

## INITIATIEF 3, GAPERSWEG 3, KERNRAND

Geen zienswijzen richten zich tegen dit initiatief

Dit initiatief heeft betrekking op een deel van het perceel aan de Gapersweg 3, gelegen in het deelgebied Kernrand noord, het open weidelandschap.



*Figuur 6.6 - ligging initiatief*

Het voornemen is om een deel van de gronden als tuin bij de bestaande woning te betrekken met een zwemvijver, fruitbomen en wellicht wat kleinvee. Initiatiefnemer wil graag een bijgebouw realiseren die gebruikt kan worden als Bed & Breakfast of cursusruimte. Op termijn zou dit gebouw als mantelzorgwoning gebruikt kunnen worden.

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft het betreffende perceel de bestemming Agrarische doeleinden. De gronden zijn ook als zodanig nog in gebruik.




*Figuur 6.7 - Uitsnede geldend bestemmingsplan*

Het initiatief is getoetst aan het Afwegingskader.

De betreffende gronden zijn in het voorliggende Chw bestemmingsplan voorzien van de bestemming Wonen. Binnen de bouwactiviteit Wonen wordt het realiseren van een bijgebouw toegestaan. In het Chw bestemmingsplan wordt B&B ook in vrijstaande bijgebouwen mogelijk gemaakt. Het gebruik als cursusruimte wordt in het kader van het Chw bestemmingsplan aangemerkt als 'aan-huis-verbonden bedrijvigheid', deze zijn onder voorwaarde toegestaan binnen wonen. Het op termijn mogelijk gebruik als mantelzorgwoning is vergunning vrij, daarbij is (als het zover is) een noodzakelijkheidsverklaring van de huisarts nodig.

Scoretabel initiatief 3

| Onderdeel | Toelichting | Score |
|---|---|---|
| Ruimtelijke inpassing | Kernrand noord, Open weidelandschap<br>☑ Initiatief volgt de indeling op de kaart bij het thema<br>☑ Initiatief sluit aan bij het beoogde programma<br>☒ Voegt ook landschappelijke, recreatieve of educatieve waarden toe<br>☒ Bij afname tussenruimte landsch. of recreatieve meerwaarde<br>☑ Nieuwbouw past bij korrelgrootte van bestaande bebouwing<br>☒ Voegt doorgaande landelijke routes toe<br>Het initiatief scoort op drie van de hiervoor genoemde criteria en komt daarmee op een totaalscore ‘standaard’ voor dit thema.<br>Bij de aanvraag is een schets gevoegd van de beoogde inrichting van het perceel. Het initiatief past binnen de landschappelijke randvoorwaarden die voor de ruimtelijke inpassing zijn vastgesteld. Het initiatief sluit aan op het programma voor de Kernrand Noord en de geschetste nieuwbouw past bij de korrelgrootte van de bestaande bebouwing. | 0 |

| | | |
|---|---|---|
| Wonen nabij bedrijven | In de directe omgeving van het initiatief liggen geen bestaande bedrijven, het initiatief beperkt geen bestaande gebruiksruimte. | 1 |
| Geluidsbelasting door infrastructuur | Het initiatief ligt buiten de geluidcontouren van de snelwegen en de spoorbanen. | 1 |
| Duurzame energie | In de beschrijving van het initiatief zijn geen gegevens opgenomen over het toepassen van duurzame energie. Het initiatief scoort daarom -1. | -1 |
| Natuurwaarden | In de beschrijving van het initiatief zijn geen gegevens opgenomen over natuur inclusief bouwen. Het initiatief scoort daarom -1. | -1 |
| Recreatie & sport | In de beschrijving van het initiatief zijn geen gegevens opgenomen over het bevorderen van de leefbaarheid van het Kernrandgebied als landschapspark of voorzieningen voor landschapsrecreatie. Daarom scoort het initiatief 0. | 0 |
| **Totaalscore** | | 0 |

*Conclusie*
Eindfunctie bijgebouw is nog onduidelijk. Bij de beoordeling is uitgegaan van een volwaardige woning, mogelijk een mantelzorgwoning, dus scorend op een reguliere woning nog juist voldoende om met het Chw bestemmingsplan meegenomen te kunnen worden.

## INITIATIEF 5, OUDE KERKWEG ONGENUMMERD, KERNRAND

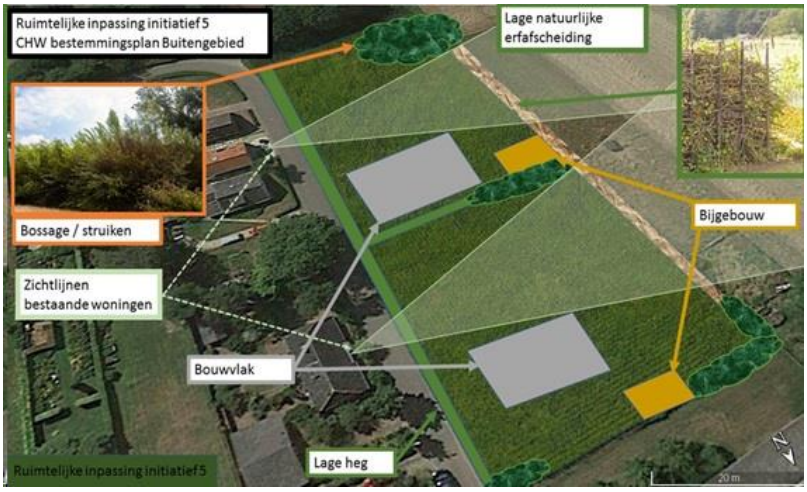
Elf zienswijzen richten zich tegen dit initiatief (9-11-13-14-15-17-18-20-24-29-35).

Dit initiatief heeft betrekking op het perceel Oude Kerkweg tegenover nummers 44 - 54, gelegen in het deelgebied Kernrand midden, het Kampenlandschap.



*Figuur 6.8 - ligging initiatief*

Initiatiefnemers hebben het voornemen om op de betreffende gronden twee vrijstaande woningen te realiseren. Op de beide percelen dient ruimte aanwezig te zijn voor een soort aanleunwoning of mantelzorgwoning. Met de situering van de beide woningen en de bijgebouwen wordt rekening gehouden met de bestaande zichtlijnen van de bestaande woningen aan de overzijde van de Oude Kerkweg.




*Figuur 6.9 - voorstel nieuw initiatief*

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft het perceel de bestemming Agrarische doeleinden. De gronden zijn ook nog als zodanig in gebruik.




*Figuur 6.10 - Uitsnede geldend bestemmingsplan*

Het deel van de Kernrand waar de nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden, wordt gekenmerkt door de nadrukkelijke aanwezigheid van verschillende vormen van infrastructuur, kleinschalige verkaveling en substantieel bedrijfsmatig gebruik. Tegelijkertijd biedt het gebied verschillende verrassende doorkijkjes. Juist de afwisseling tussen volumineuze bebouwing en de open ruimten horen bij dit gebied. De straatprofielen zijn krap en de bebouwing staat vrij dicht op de rijweg wat het contrast met de open gebieden vergroot. Achter de eerste rij met bebouwing staan vaak nog meerdere bouwwerken.

Om deze ruimtelijke kwaliteit te kunnen behouden, is er binnen dit deelgebied ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, zolang deze passen bij de korrelgrootte van de bestaande bebouwing. Het is dus van belang dat het (ruimtelijke) ontwerp van de nieuwe woningen, geen afbreuk doet aan het open karakter van het landschap. Aangeraden wordt om de woningen volgens de uitgangspunten van de ruimtelijke inpassing als beschreven in het Afwegingskader te ontwerpen.

In het Chw bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van de gebruiksfunctie wonen. Op basis van de bouwactiviteit wonen zijn ter plaatse 2 nieuwe (vrijstaande) woningen mogelijk. Daarmee blijven de zichtlijnen Vanwege de bedrijfsbestemming aan de noordkant van het perceel dient een bepaalde afstand te worden aangehouden, deze zone is weergegeven met een 'bebouwingsvrije zone' op de verbeelding. Binnen deze zone zijn bijgebouwen wel toegestaan, maar hoofdgebouwen (de woningen zelf) niet. Daarmee wordt voldoende rekening gehouden met de bestaande bedrijfsvoering.

Scoretabel initiatief 5

| Onderdeel | Toelichting | Score |
|---|---|---|
| Ruimtelijke inpassing | Kernrand midden, Kampenlandschap<br>☑ Initiatief volgt de indeling op de kaart bij het thema<br>☑ Initiatief sluit aan bij het beoogde programma<br>☒ Voegt ook landschappelijke, recreatieve of educatieve waarden toe<br>☒ Bij afname tussenruimte landsch. of recreatieve meerwaarde<br>☑ Nieuwbouw past bij korrelgrootte van bestaande bebouwing<br>☒ Voegt doorgaande landelijke routes toe<br>Het initiatief scoort 3 punten en scoort daarmee per saldo 'standaard'.<br>De kavel waarop de twee (zorg)woningen zijn geprojecteerd, is ongeveer 100 meter breed. In de aanvullende brief van 15 januari 2021 is aangegeven dat beide woningen vrijstaand met voldoende tussenruimte worden gerealiseerd om doorkijkjes te behouden. In het Afwegingskader is aangegeven dat op deze plek ten minste 22 meter agrarisch tot aan de rijweg moet worden geborgd. De kavel biedt voldoende ruimte om aan deze eis te voldoen. Het initiatief sluit aan op het programma dat voor de Kernrand wordt beoogd en de nieuwbouw past bij de korrelgrootte van de bestaande bebouwing langs de Oude Kerkweg. Initiatief voldoet aan drie van de voorwaarden. | 0 |
| Wonen nabij bedrijven | Ten noorden van de beoogde kavel worden bedrijfsmatige activiteiten uitgeoefend aan het Vijzelpad 81. In het schrijven van initiatiefnemers van 15 januari 2021 is aangegeven dat de woningen op ten minste 10 meter van de begrenzing van dit kavel zullen worden gerealiseerd. Deze ruimte is in het Chw bestemmingsplan als onbebouwd gebied aangewezen. Daarmee is het initiatief buiten de gebruiksruimte van omliggende bedrijvigheid geprojecteerd. | 1 |
| Geluidsbelasting door infrastructuur | Het initiatief is binnen de 53 dB(A) contour langs de A50 geprojecteerd. Daarom is dit initiatief opgenomen in het besluit tot toepassen van de Interimwet Stad en Milieubenadering. Het Afwegingskader voorziet niet in dergelijke situaties. Dergelijke gevallen scoren in deze beoordeling 'basis'. | -1 |
| Duurzame energie | In het schrijven van initiatiefnemers van 15 januari 2021 is aangegeven dat de woningen ruimschoots zullen voldoen aan de BENG-eisen. Het initiatief scoort daarom 'neutraal' | 0 |

| | | |
|---|---|---|
| Natuurwaarden | In het schrijven van initiatiefnemers van 15 januari 2021 is aangegeven dat er rond de gebouwen bomen zullen worden geplaatst, die nestgelegenheden bieden voor vogels. Bovendien zullen verschillende nestkasten worden geplaatst. Door het gebruik van water, gras, ruigte, heesters of bomen wordt het karakter als landschapspark van het Kernrandgebied versterkt. Op de platte daken van de bijgebouwen is het mogelijk om groendaken aan te leggen. Als de initiatiefnemers ten minste 3 nestelgelegenheden per woning én de groene daken toepassen, scoren zij minstens negen punten in het eerste deel van de scoretabel. Dit betekent dat meer dan de drempelwaarde van zes punten is gescoord en dat voor de uiteindelijke beoordeling vier punten resulteert in de score 'standaard'. | 0 |
| Recreatie & sport | In het schrijven van 15 januari 2021 is niet aangegeven dat het initiatief zal bijdragen aan het thema recreatie en sport. | 0 |
| **Totaalscore** | | 0 |

*Conclusie:*
Het initiatief scoort voldoende punten om met het Chw bestemmingsplan meegenomen te kunnen worden. Op basis van de zienswijzen en het advies kwaliteitsverbetering is opnieuw kritisch naar het initiatief gekeken. Er wordt met de 2 woningen een nieuwe structuur gecreëerd die voldoende ruimte biedt voor landschappelijke inpassing met behoud van doorkijkjes. Indruk van zorgvuldig proces bij locatie woningen. Voordstel is de doorkijkjes te waarborgen via agrarische bestemming tot aan de rijweg van minimaal 22 meter. Positieve beoordeling voorziet in de bouw van twee woningen. Eventuele zorgfunctie kan inpandig of (vergunningvrij) als mantelzorgwoning worden gerealiseerd. Zorgvuldige inrichting van de kavel regelen in deel 2 van Afwegingskader.

## INITIATIEF 6, DE WRANGE NAAST NR 5, KERNRAND MIDDEN

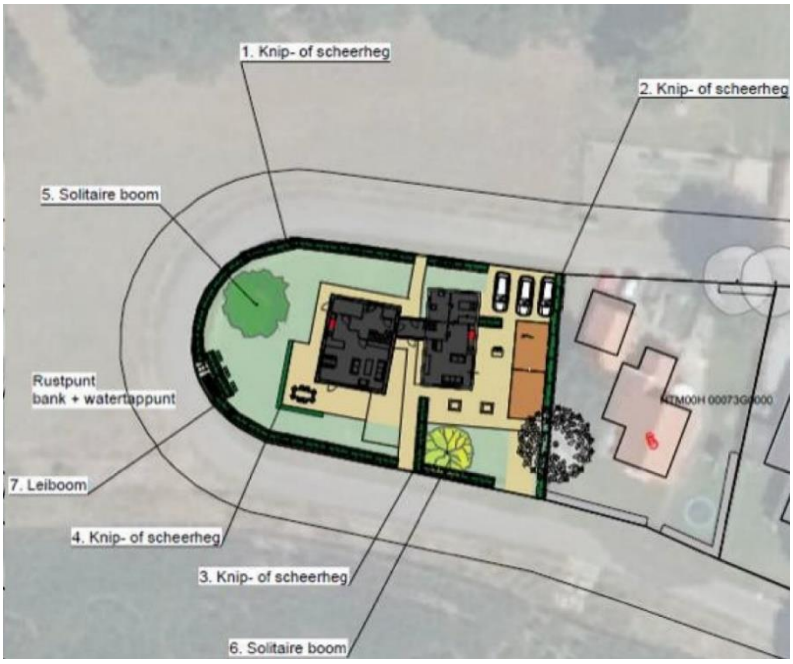
Geen zienswijzen tegen ingediend.

Het initiatief ligt op het onbebouwde perceel naar Wrange 5, gelegen in het deelgebied Kernrand midden, het Kampenlandschap. Deze initiatiefnemer heeft het voornemen om op het perceel een nieuwe vrijstaande woning te realiseren afgestemd op zorgbehoefte van de zoon, zodat hij in de buurt en zelfstandig kan wonen.



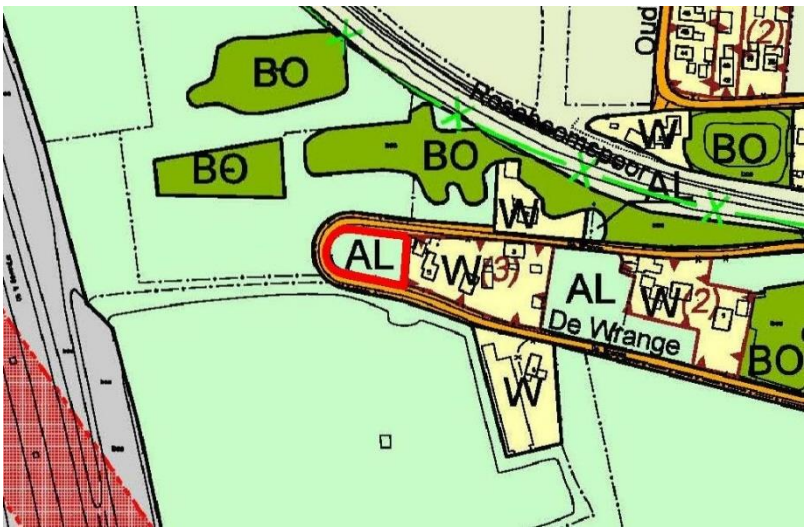
*Figuur 6.11 - ligging initiatief*

Het voornemen ziet toe op de realisatie van een zorgwoning met zorgunit. De bestaande schuur wordt opgeknapt, vergroot en in gebruik genomen als bijgebouw. Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling is een principe-verzoek opgesteld. Deze is als bijlage 6 opgenomen in de toelichting van het Chw bestemmingsplan.




*Figuur 6.12 - voorstel nieuw initiatief*

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft het betreffende perceel de bestemming Agrarische doeleinden met Landschappelijke waarde.




*Figuur 6.13 - Uitsnede geldend bestemmingsplan*

Het initiatief is getoetst aan het Afwegingskader.

Het deel van de Kernrand waarbinnen de nieuwe woning wordt gerealiseerd wordt gekenmerkt door de nadrukkelijke aanwezigheid van verschillende vormen van infrastructuur, kleinschalige verkaveling en substantieel bedrijfsmatig gebruik. Tegelijkertijd biedt het gebied verschillende verrassende doorkijkjes. Juist de afwisseling tussen volumineuze bebouwing en de open ruimten horen bij dit gebied. De straatprofielen zijn krap en de bebouwing staat vrij dicht op de rijweg wat het contrast met de open gebieden vergroot. Achter de eerste rij met bebouwing staan vaak nog meerdere bouwwerken.
Om deze ruimtelijke kwaliteit te kunnen behouden, is er binnen dit deelgebied ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, zolang deze passen bij de korrelgrootte van de bestaande bebouwing. Het is van belang dat het (ruimtelijke) ontwerp van de woning, geen afbreuk doet aan het open karakter van het landschap. Aangeraden wordt het initiatief volgens de uitgangspunten van de ruimtelijke inpassing als beschreven in het Afwegingskader te ontwerpen.

In het voorliggende Chw bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van de gebruiksfunctie wonen. Op basis van de bouwactiviteit wonen is ter plaatse één nieuwe (vrijstaande) woning mogelijk. De zorgfunctie is mogelijk binnen de woonbestemming.

Aanvullende informatie over dit initiatief is opgenomen in bijlage 6 bij de toelichting op het Chw bestemmingsplan:
b_NL.IMRO.0244.bpChwBuitengebied-0002_tb6.pdf (ruimtelijkeplannen.nl)

Scoretabel initiatief 6

| **Onderdeel** | **Toelichting** | **Score** |
|---|---|---|
| Ruimtelijke inpassing | Kernrand Midden, het Kampenlandschap<br>☑ Initiatief volgt de indeling op de kaart bij het thema<br>☑ Initiatief sluit aan bij het beoogde programma<br>☑ Voegt ook landschappelijke, recreatieve of educatieve waarden toe<br>☒ Bij afname tussenruimte landsch. of recreatieve meerwaarde | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| | ☑ Nieuwbouw past bij korrelgrootte van bestaande bebouwing<br>☒ Voegt doorgaande landelijke routes toe<br>Het initiatief scoort op vier van de hiervoor genoemde criteria en komt daarmee op een eindscore 'uitstekend'.<br>Het plan betreft het realiseren van een woning met een zorgunit.<br>Het projectgebied wordt landschappelijk ingepast in de omgeving.<br>Als onderdeel van het voornemen wordt aan de straatzijde een rust-punt gecreëerd voor de wandelaar van het klompenpad, middels de plaatsing van een bankje met watertappunt. | |
| Wonen nabij bedrijven | Een woning betreft een gevoelige functie. Binnen een straal van 45 meter van het projectgebied bevinden zich geen bedrijfsmatige activiteiten. Daarmee scoort het initiatief een 'uitstekende' score.<br>De negatieve score onder het onderdeel 'Geluidsbelasting door infrastructuur' wordt hiermee gecompenseerd. | 1 |
| Geluidsbelasting door infra-structuur | Het initiatief is binnen de 53 dB(A) contour langs de A50 geprojec-teerd. Daarom is dit initiatief opgenomen in het besluit tot toepassen van de Interimwet Stad en Milieubenadering. Het Afwegingskader voorziet niet in dergelijke situaties. Dergelijke gevallen scoren in deze beoordeling 'basis'. | -1 |
| Duurzame energie | Het voornemen is om de energievoorziening als volgt te regelen:<br>Er wordt gebruik gemaakt van geïntegreerde zonnepanelen, warmtepompen en dergelijke waardoor een $CO_2$-neutrale footprint wordt gerealiseerd. | 1 |
| Natuurwaarden | Voor een plan waarbij 1 of enkele woningen of bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd en geen openbare ruimte wordt toegevoegd, geldt alleen een minimumscore op het onderdeel natuurinclusief bouwen (standaardniveau - 0 punten).<br>Ten aanzien van natuur inclusief bouwen worden de volgende maatregelen getroffen:<br>• Nestgelegenheden voor Huismussen, minimaal 3 mussennestkasten, aan de noordoostzijde, hoger dan twee meter geplaatst. (5 punten)<br>• Een vogelvide in plaats van vogelschroot, bijvoorbeeld bij de onderste rij schuine dakpannen. (3 punten)<br>• Inbouwkasten voor vleermuizen, vanaf vier meter hoogte én op de zuidwestzijde. De kasten mogen niet verlicht worden. (5 punten)<br>• Groen dak toepassen met streekeigen soorten (ter plaatse van de platte daken) (3 punten)<br>• Overige maatregelen die aantoonbaar (volgens ecologisch deskundigenoordeel) waarde hebben voor gebiedseigen soorten in de Kernrand. (2 punten)<br>Ten aanzien van de overige maatregelen, wordt opgemerkt dat initiatiefnemer voornemens is een vogelvriendelijke tuin te creëren, met beplanting en een vogelbad. Om tot een vogelvriendelijke tuin te komen, is informatie ingewonnen bij de vogelbescherming.<br>In totaal worden er ten aanzien van natuurinclusief bouwen 18 punten gescoord. Met deze score wordt onder het schuifje natuurwaarden een score van 2 toegekend. | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| | Deze score wordt vermeerderd met de volgende punten:<br>• Het initiatief versterkt het karakter van het kernrandgebied als landschapspark. (2 punten)<br>• In het plan is sprake van beleefbare natuur en recreatieve meerwaarde is gecreëerd. (2 punten)<br>De vorenstaande punten worden als volgt verantwoord:<br>Het karakter van het landschapspark wordt versterkt door de landschappelijke inpassing van de locatie. Daarnaast zorgt de eerder genoemde recreatieve meerwaarde in een impuls van het recreatieve onderdeel van het landschapspark en wordt daarmee een recreatieve meerwaarde gecreëerd.<br>Voor het onderdeel 'Natuurwaarden' worden uiteindelijk 6 punten gescoord. De uiteindelijke score die wordt toebedeeld is afhankelijk van het aantal punten in de omvang van het voornemen.<br>De voorgenomen ontwikkeling wordt beschouwd als '1 of enkele woon- of bedrijfskavels, zonder openbare ruimte'. Voor dergelijke gevallen is sprake van een uitstekende (+1) score indien er minimaal 2 punten worden gescoord. In voorliggend geval worden 6 punten gescoord en is daarom sprake van een uitstekende score. | |
| Recreatie & sport | Onderdeel van het voornemen is het plaatsen van een rustpunt (bankje en drinkvoorziening) voor wandelaars die gebruikmaken van het klompenpad. Met deze aanvullende inspanning wordt een bijgedragen geleverd aan het versterken van de beleefbaarheid van het landschap (versterken van de toeristische attractiviteit).<br>Het voornemen scoort op dit onderdeel daarom positief. | 1 |
| **Totaal score** | | **4** |

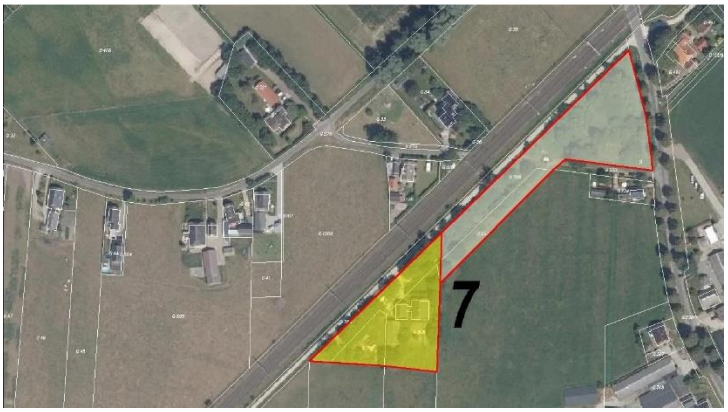
*Conclusie:*

Het initiatief scoort ruimschoots voldoende punten om met het Chw bestemmingsplan meegenomen te kunnen worden. Voorgesteld wordt de zorgwoning te beoordelen als volwaardige woning. Woning sluit landschappelijk aan op een bestaand cluster en is daarom aanvaardbaar. Het bijgebouw voor (mantel)zorg kan worden gerealiseerd (vergunningvrij) via de bestaande regeling. Mantelzorgwoning kan ook als zelfstandige woning worden beoordeeld.

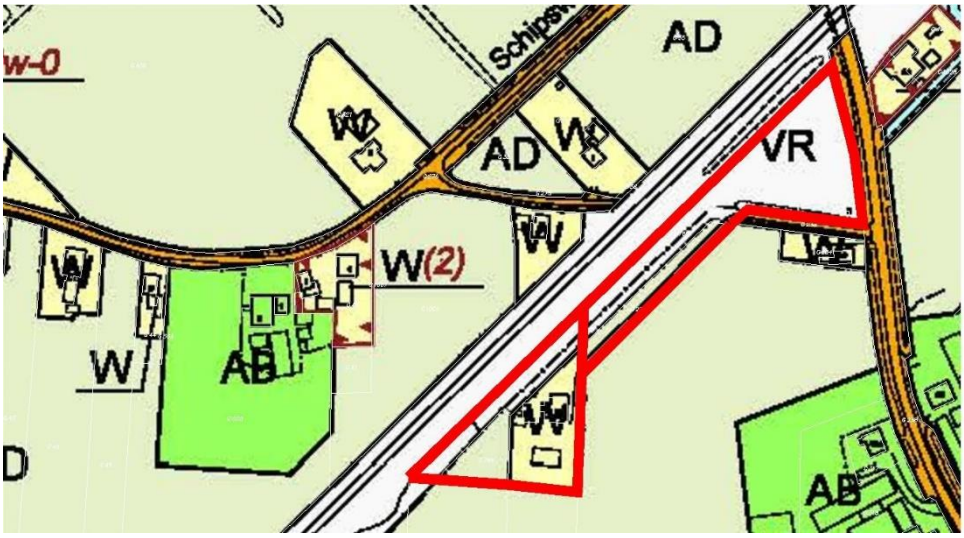
## INITIATIEF 7, HILSDIJK 91, KERNRAND

Geen zienswijzen tegen ingediend.

Dit initiatief heeft betrekking op een tweetal percelen aan de Hilsdijk 91, gelegen in het deelgebied Kernrand midden, het Kampenlandschap.




De betreffende gronden zijn deels overgenomen van ProRail. Het voornemen is om een deel van de gronden toe te voegen aan het bestaande woonperceel. Op het bosperceel staan te hoge bomen te dicht bij de spoorbaan. Deze dienen te worden gekapt. Het voornemen is de gronden ten noorden en ten zuiden van de woning een agrarische bestemming te geven.
In de geldende bestemmingsplannen hebben de gronden de bestemmingen Agrarische doeleinden en Verkeer - Railverkeer.




De gronden met de railverkeerbestemming hebben destijds met de aanleg van de Hanzelijn deze bestemming gekregen. In het Chw bestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de bestaande woning voorzien van de gebruiksfunctie wonen. Voorgesteld wordt om de bestaande woonperceel te vergroten; ter plaatse is enkel de bestaande woning toegestaan. Op de verbeelding wordt de oppervlakte aan bijgebouwen behorende bij de bestaande woning gemaximeerd.




De betreffende gronden ten noorden van de woning worden agrarisch gebruikt. Het ligt voor de hand om de gronden te voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. Vanwege het aspect 'stikstofdepositie' is het niet haalbaar om het betreffende bosperceel een agrarische bestemming te geven, bovendien is dit een stukje bos met bomen die al tientallen jaren oud zijn. Voor de betreffende gronden blijft de bestemming Bos gehandhaafd.

Dit initiatief is niet getoetst aan het Afwegingskader. Dat is ook in de brief richting initiatiefnemer zo gecommuniceerd.

*Conclusie:*
De bestaande woonbestemming wordt verruimd maar er wordt geen woning toegevoegd. Aandachtspunt is de begrenzing van de oppervlakte bijgebouwen tot de voorgeschreven 150 meter.

## INITIATIEF 8, GELDERSEDIJK 37, KERNRAND

Geen zienswijzen tegen ingediend.

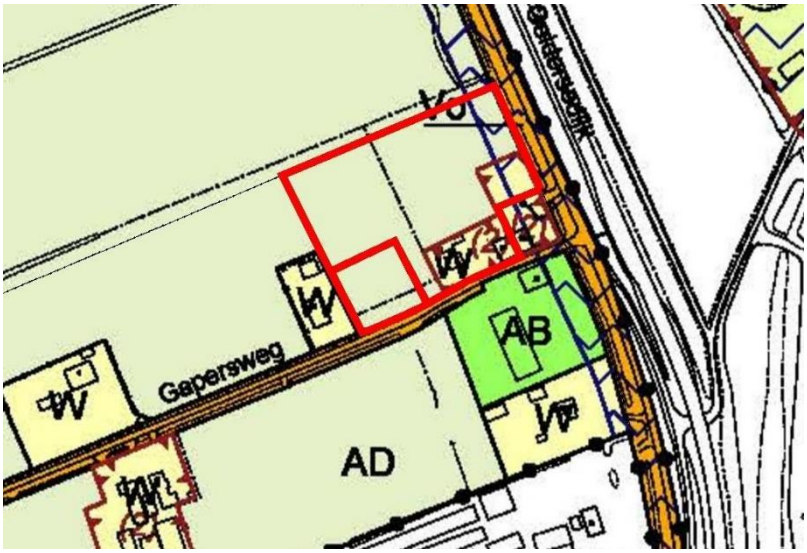
Dit initiatief heeft betrekking op de gronden naast het perceel aan de Geldersedijk 37 en is gelegen in het deelgebied Kernrand noord, het open weidelandschap.



Naast de bestaande woning van initiatiefnemers ligt een boomgaard met veel oude fruitbomen. Deze bijzondere boomgaard kan veel toeristen trekken. Nu al is er jaarlijks een plukdag. Initiatiefnemers hebben het voornemen om een foodtruck op het terrein te plaatsen, zodat passerende fietsers een plekje in de boomgaard krijgen aangeboden om uit te rusten en op een terras wat te drinken en te eten, met andere woorden recreëren in de boomgaard.



Daarnaast is er een braakliggend deel van het perceel dat eerder in gebruik was als paardenbak. Aan de zuidkant wil de initiatiefnemer een recreatiewoning en twee ouderenwoningen realiseren. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft het betreffende perceel de bestemmingen Woondoeleinden en Agrarische doeleinden.




Het initiatief is getoetst aan het Afwegingskader.
Het deel van de Kernrand waarbinnen de nieuwe woningen worden gerealiseerd, wordt gekenmerkt door de nadrukkelijke aanwezigheid van verschillende vormen van infrastructuur, kleinschalige verkaveling en substantieel bedrijfsmatig gebruik. Tegelijkertijd biedt het gebied verschillende verrassende doorkijkjes. Juist de afwisseling tussen volumineuze bebouwing en de open ruimten horen bij dit gebied. De straatprofielen zijn krap en de bebouwing staat vrij dicht op de rijweg wat het contrast met de open gebieden vergroot. Achter de eerste rij met bebouwing staan vaak nog meerdere bouwwerken. Om deze ruimtelijke kwaliteit te kunnen behouden, is er binnen dit deelgebied ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, zolang deze passen bij de korrelgrootte van de bestaande bebouwing.
Het is dus van belang dat het (ruimtelijke) ontwerp van nieuwe woningen, geen afbreuk doet aan het deels open karakter van het landschap. Het ingediende ontwerpen is getoetst aan de criteria voor de ruimtelijke inpassing en stemmen daarmee overeen.

In het Chw bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van een Gemengde bestemming waarbinnen de gewenste activiteiten mogelijk zijn. De nabijgelegen agrarische bestemming (zie fragment bestemmingsplan Buitengebied, vlek AB) is in het Chw bestemmingsplan aangepast naar een woonbestemming, er is vanuit de voormalige bedrijfsfunctie geen belemmering voor de nieuwe woningen.

Scoretabel initiatief 8

| **Onderdeel** | **Toelichting** | **Score** |
|---|---|---|
| Ruimtelijke inpassing | Kernrand noord, Open weidelandschap<br>Initiatief volgt de indeling op de kaart bij het thema<br>Initiatief sluit aan bij het beoogde programma<br>Voegt ook landschappelijke, recreatieve of educatieve waarden toe<br>Bij afname tussenruimte landsch. of recreatieve meerwaarde<br>Nieuwbouw past bij korrelgrootte van bestaande bebouwing<br>Voegt doorgaande landelijke routes toe<br>Het initiatief scoort op … van de hiervoor genoemde criteria en komt daarmee op een totaalscore '…'. | ? |

| | | |
|---|---|---|
| | In de brief aan initiatiefnemer staat dat de ruimtelijke inpassing van de woningen voldoet aan het Afwegingskader. Nog even nagaan hoe en wat precies | |
| Wonen nabij bedrijven | Geen bedrijven in de buurt van de nieuwe woningen | 1 |
| Geluidsbelasting door infrastructuur | De Geldersedijk 37 valt in één enkele geluidzone. Het initiatief is binnen de invloedssfeer van het spoor geprojecteerd en zal hierdoor een geluidbelasting ontvangen die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde op grond van de Wet geluidhinder, maar lager dan de maximaal toelaatbare waarde op grond van deze wet. Het initiatief scoort daarom 0. | 0 |
| Duurzame energie | Duurzame energie zal worden opgewekt door middel van zonnecollectoren zoals wij ook 52 stuks op ons huis hebben aangebracht gecombineerd met een waterpomp. De huizen zijn 'gasvrij'. | 1 |
| Natuurwaarden | Zoals op de bouwtekening te zien is heeft ieder huis een eigen tuin en maakt deel uit van het erf met poel en boomgaard. Doorkijkjes vanaf en langs de te bouwen huizen maken onderdeel uit van het complete erf.<br>Op het erf zijn broedkasten geplaats voor uilen, ook nestelen vleermuizen op het erf.<br>Niet voldoende informatie over natuur inclusief bouwen ontvangen om te kunnen scoren | ? |
| Recreatie & sport | 1 recreatiewoning en 1 foodtruck | 1 |
| **Totaalscore** | | ? |

*Conclusie:*
Het recent aanvullend ingediende verzoek tot splitsing van de bestaande woning maakt de beoordeling van het oorspronkelijke voorstel lastig. Voorstel is om hier de eis voor een omgevingsvergunning bestemmingsplanactiviteit handhaven vanwege de meervoudige ontwikkelingen. Gemengde bestemming handhaven. Actualiteit van het initiatief bespreken met inzet om recreatiewoning te schrappen.

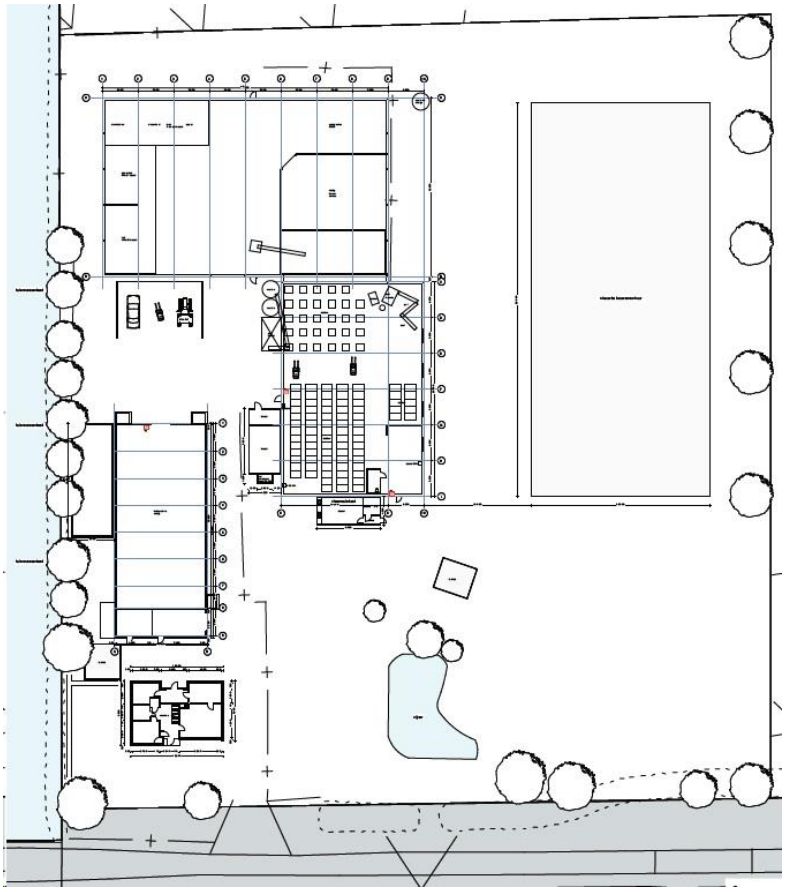
## INITIATIEF 10, OOSTERSEDIJK 10, POLDERGEBIED

Geen zienswijzen tegen ingediend.

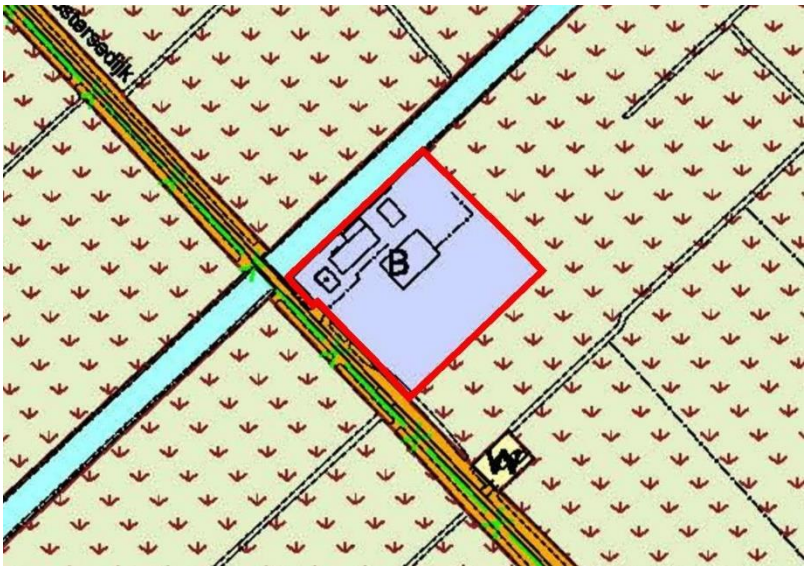
Het initiatief heeft betrekking op de wormenkwekerij op het perceel aan de Oostersedijk 10, gelegen in het deelgebied Poldergebied, het open polderlandschap.



Het initiatief ziet erop toe dat het bedrijf kan uitbreiden. Op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 is er 1.210 $m^2$ aan bedrijfsbebouwing toegestaan. Op dit moment is er al 2.200 $m^2$ aan bebouwing aanwezig.



Het voornemen is om het bedrijf met ongeveer 1.400 m$^2$ uit te breiden. De bedrijfsbebouwing wordt binnen het geldende bestemmingsvlak gerealiseerd. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft het betreffende perceel de bestemming Bedrijfsdoeleinden.



Het initiatief is getoetst aan het Afwegingskader.
Het initiatief ligt in het Poldergebied, open polderlandschap ten noordoosten van de kruising tussen de A28 en N50. Dit gebied wordt gekenmerkt door het gebruik van de gronden als productielandschap en heeft een grote mate van openheid. Nieuwe initiatieven binnen het poldergebied moeten deze kenmerken versterken. Er is daarom in dit gebied geen plaats voor grote, volumineuze ontwikkelingen.
Bestaande agrarische grondgebonden bedrijvigheid kan worden uitgebreid, mits dit gepaard gaat met geen of slechts beperkte toename van het bebouwde volume. Functiewijzigingen en nevenfuncties zoals kamperen bij de boer, combinatie agrarisch en zorg, bed & breakfast's en rood voor rood passen eveneens binnen dit gebied, mits deze binnen het bestaande bouwvolume worden gerealiseerd. Nieuwbouw is beperkt toelaatbaar in de vorm van een nieuw of uit te breiden erf, mits het erf zich daarbij haaks op het lint ontwikkelt en de bestaande landschappelijke lijnen niet worden doorbroken.

Bij de invulling van de gronden voor de gewenste bedrijfsbebouwing wel van belang dat het (ruimtelijke) ontwerp daarvan, stedenbouwkundig en landschappelijk wordt ingepast op de manier zoals hiervoor is beschreven. Aangeraden wordt hiervoor een ruimtelijk ontwerp te maken.

In het Chw bestemmingsplan zijn de gronden op de verbeelding voorzien van de gebruiksactiviteit bedrijf. Op basis van de bouwactiviteit bedrijf wordt de uitbreiding van het bedrijf gemaximeerd. Gelet op de huidige omvang van de bedrijfsbestemming kan de uitbreiding binnen dit vlak worden gerealiseerd. De afstand van de bestemming tot de nabij gelegen woonbestemming voldoet aan de richtafstanden en blijft gelijk ten opzichte van de bestemde situatie in het hiervoor geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007.

Scoretabel initiatief 10

| **Onderdeel** | **Toelichting** | **Score** |
|---|---|---|
| Ruimtelijke inpassing | Poldergebied, open polderlandschap<br>☑ Volgt de indeling op de kaart<br>☑ Behoud of versterken landschappelijke polderstructuur<br>☑ Ontsluiting via Oostersedijk, Geldersedijk of Ierstweg<br>☑ Ontwikkelingen alleen op bestaande of nieuwe erven<br>☑ Erf dwars op het lint<br>☑ Functies passen binnen programma<br>Afstand tussen kavels > 201 meter: 3<br>Totale diepte erf na uitbreiding: 100 meter: 2<br>Breedte erf na uitbreiding 100 meter: 1<br>Er vindt schaalvergroting plaats: 1<br>Totaalscore: 7 punten<br>De resulterende score van dit initiatief op dit thema is 'uitstekend'. | 1 |
| Wonen nabij bedrijven | Er is voldoende afstand tot omliggende woningen, de omvang van de bedrijfsbestemming uit het bestemmingsplan Buitengebied 2007 verandert niet | 1 |
| Geluidsbelasting door infrastructuur | Niet van toepassing voor bedrijfsfunctie, maar buiten alle geluidzones | 0 |
| Duurzame energie | Stroom verbruik: 20.000 kw/jaar<br>• Bestaande zonnepanelen 36 stuks leveren: 10.000 kw/jaar<br>• Bestaande zonnepanelen 24 stuks leveren: 5000 kw/jaar<br>• Nieuw te plaatsen zonnepanelen 36 stuks leveren: 10.000 kw/jaar<br>• De nieuw te plaatsen opslag heeft geen energiebehoefte<br>• Bedrijf gebruikt 250 $m^3$ gas per jaar is ongeveer 2500 kw/jaar | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| | • Stroom verbruik: 22.500 kw/jaar<br>• Stroom opgewekt uit zonnepanelen: 25.000 kw/jaar<br>• Er word meer opgewekt dan verbruikt | |
| Natuurwaarden | 3 mussennestkasten 5, 2 vleermuiskasten 5, vijver 2: totaal 12 punten<br>meer dan 5 punten natuurinclusief bouwen 1<br>het groen is onderling verbonden 1<br>er is sprake van afwisseling in hoogte 2<br>gebruik van buitengebied voor weidevogels mogelijk 2<br>totaal 6 (+1) | 1 |
| Recreatie & sport | Hiervan is geen sprake | 0 |
| **Totaal score** | | 4 |

*Conclusie:*

Het initiatief scoort ruimschoots voldoende punten om met het Chw bestemmingsplan meegenomen te kunnen worden.

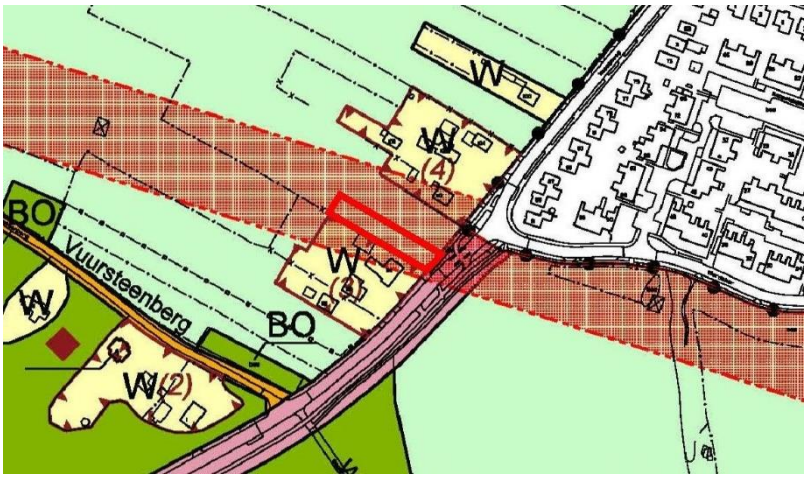
## INITIATIEF 11, HESSENWEG 114, KERNRAND

Twee zienswijzen tegen ingediend (25-26).

Dit initiatief heeft betrekking op het perceel aan de Hessenweg 114, gelegen in het deelgebied Kerngebied de Enk.



Het initiatief ziet toe op het op het faciliteren van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen op het naastgelegen woonperceel. Daartoe wenst de initiatiefnemer te bouwen op het naastgelegen agrarische perceel en de bestemming te wijzigen naar wonen. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 hebben de betreffende gronden de bestemming Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden. Daarnaast loopt over het plangebied een bovengrondse hoogspanningsverbinding.




Hieruit blijkt dat de gemeente voornemens is om de agrarische bestemming aan te passen naar een woonbestemming. De afstand van de bestaande woning zelf tot de hoogspanningsverbinding mag niet kleiner worden. Het realiseren van een bijgebouw op die plek is geen belemmering voor de hoogspanningsverbinding. In de bouwregels is de oppervlakte aan aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen vergroot.

In het Chw bestemmingsplan hebben de betreffende gronden de gebruiksactiviteit wonen gekregen. Er wordt geen nieuwe woning mogelijk gemaakt. Op basis van de bouwactiviteit wonen wordt het toegestane oppervlakte bijgebouwen vergroot tot 150 $m^2$, dit is groter dan de oppervlakte in het hiervoor geldende bestemmingsplan Buitengebied. De hoogspanningsverbinding is wederom als gebruiksactiviteit op de verbeelding aangegeven. Op grond van de bouwactiviteit hoogspanning worden gebouwen zoals woningen onder de hoogspanning niet toegestaan.

Dit initiatief is niet getoetst aan het Afwegingskader. Dat is ook in de brief richting initiatiefnemer zo gecommuniceerd.

Bij nadere beoordeling is vastgesteld dat de meerwaarde van uitbreiding van de woonbestemming beperkt is vanwege reeds aanwezige bijgebouwen. Bouwen in belemmeringenstrook is niet wenselijk. Daarom is voorgesteld niet aan dit initiatief mee te werken.

*Conclusie:*
Meerwaarde van uitbreiding woonbestemming is beperkt omdat maximale oppervlakte aan bijgebouwen reeds is bereikt. Mogelijk toekomstige bebouwing begeeft zich bovendien in de obstakelvrije zone van de hoogspanningsleidingen. Agrarische bestemming behouden. Er wordt dus geen medewerking aan het initiatief verleend; het initiatief wordt niet in het Chw bestemmingsplan opgenomen.

## INITIATIEF 12, HILSDIJK 100, KERNRAND

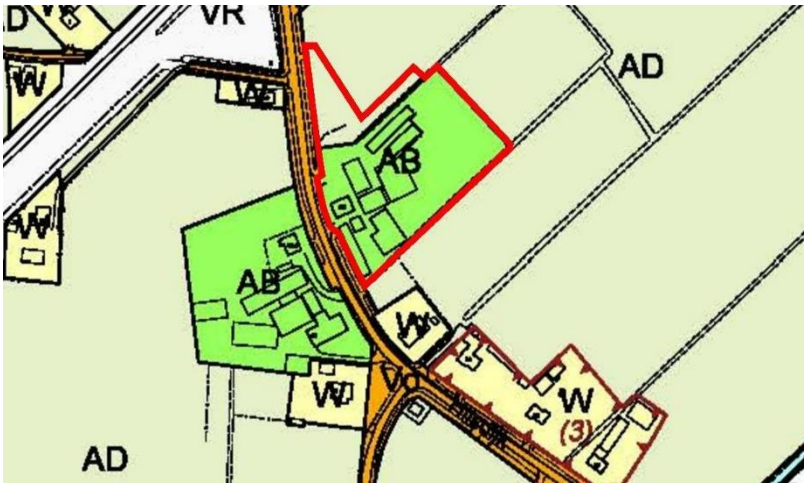
Geen zienswijzen tegen ingediend.

Het initiatief heeft betrekking op het perceel aan de Hilsdijk 100, gelegen binnen het deelgebied Kernrand noord, het open weidelandschap.



In de bestaande boerderijwinkel op het terrein worden momenteel op het bedrijf zelf geproduceerde producten te koop aangeboden. Het voornemen is om het assortiment te verruimen naar streekgebonden producten. Daarbij bestaat ook het voornemen het winkelvloeroppervlak van de boerderijwinkel te vergroten.

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft het betreffende perceel de bestemming Agrarische bedrijfs-doeleinden. De omliggende gronden hebben de bestemming Agrarische doeleinden.



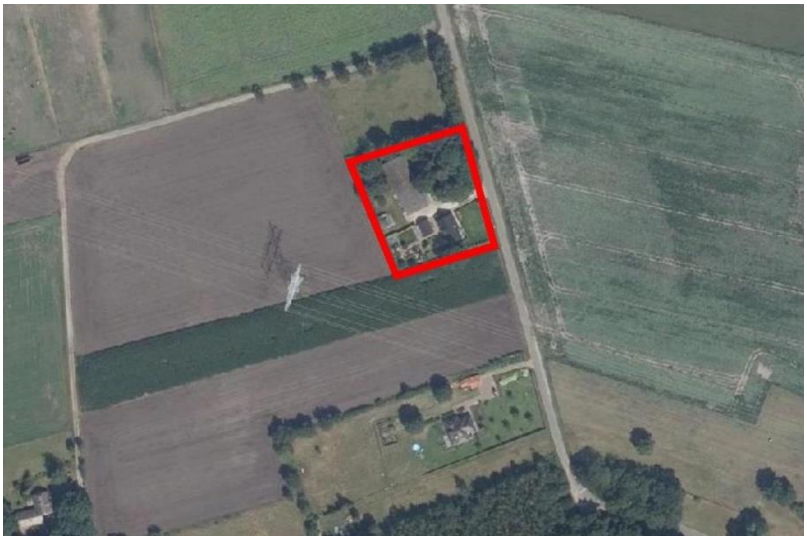
In het Chw bestemmingsplan wordt binnen de gebruiksactiviteit Agrarisch - Bedrijf de bestaande kaas- en/of ijsboerderij mogelijk gemaakt. Tevens wordt ondergeschikte detailhandel mogelijk gemaakt in streekproducten (dus breder dan voorheen) en op het eigen bedrijf geproduceerde agrarische producten en streekproducten, met een winkelvloeroppervlakte van maximaal 100 m².

*Conclusie:*
Dit initiatief is niet getoetst aan het Afwegingskader omdat sprake is van een beperkte aanpassing van de huidige bestemming. Dat is ook in de brief richting initiatiefnemer zo gecommuniceerd. De verbreding in producten is een minimale aanpassing ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

## INITIATIEF 14, VUURSTEENBERG 11, KERNRAND

Drie zienswijzen richten zich tegen dit initiatief (16-25-26).

Dit initiatief heeft betrekking op het perceel Vuursteenberg, gelegen in het deelgebied Kernrand de Enk.



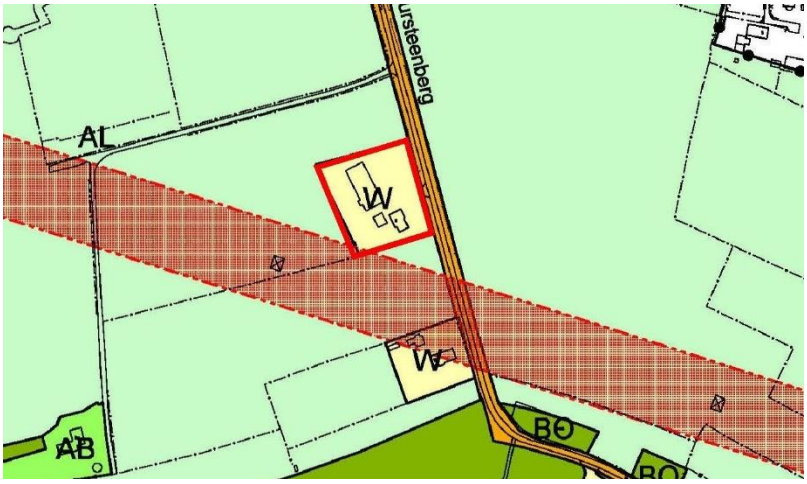
Het initiatief ziet toe op de bouw van een tweede woning naast de bestaande woning. Op het perceel is een voormalige kippenschuur aanwezig met veel asbest. Het voornemen bestaat de schuur te slopen en te vervangen door een extra woning ten behoeve van de kinderen. Op termijn ontstaat daardoor de mogelijk van mantelzorg.




Met de positie van het bouwblok van deze toekomstige woning is er zoveel mogelijk rekening gehouden met de omliggende infrastructuur en afwisseling tussen de volumineuze bebouwing en de open ruimten van dit gebied. Het ruimtelijke ontwerp van deze nieuwe woning ten opzichte van de bestaande woning doet geen afbreuk aan het open karakter van het

landschap. Met de ten zuiden gelegen hoogspanningsleiding hangt een belemmeringengebied van 80 meter tot het midden van de leidingen samen, om een voldoende lage elektromagnetische veldsterkte ter hoogte van nieuwe woningen te borgen. Daarom is de nieuwe woning ten noorden van de bestaande in onbruik geraakte kippenschuur geprojecteerd.

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 hebben de betreffende gronden de bestemming Woondoeleinden.




Het initiatief is getoetst aan het Afwegingskader.
Het deel van het kernrandgebied waarbinnen de extra woning gerealiseerd wordt, wordt gekenmerkt door de nadrukkelijke aanwezigheid van verschillende vormen van infrastructuur, kleinschalige verkaveling en substantieel bedrijfsmatig gebruik. Tegelijkertijd biedt het gebied verschillende verrassende doorkijkjes. Juist de afwisseling tussen volumineuze bebouwing en de open ruimten horen bij dit gebied. De straatprofielen zijn krap en de bebouwing staat vrij dicht op de rijweg wat het contrast met de open gebieden vergroot. Achter de eerste rij met bebouwing staan vaak nog meerdere bouwwerken. Om deze ruimtelijke kwaliteit te kunnen behouden, is er binnen dit deelgebied ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, zolang deze passen bij de korrelgrootte van de bestaande bebouwing.

Om dit te borgen staat de gemeente positief tegenover het realiseren van de extra woning op het perceel. Het is daarbij wel van belang dat het (ruimtelijke) ontwerp van deze nieuwe woning ten opzichte van de bestaande woning, geen afbreuk doet aan het open karakter van het landschap. Aangeraden wordt om het initiatief bij de verdere uitwerking volgens de uitgangspunten van de ruimtelijke inpassing als beschreven in het Afwegingskader te ontwerpen.

In het Chw bestemmingsplan zijn de betreffende gronden op de verbeelding voorzien van de gebruiksactiviteit wonen. Op grond van de bouwactiviteit wonen wordt de realisatie van de tweede woning mogelijk gemaakt.

Scoretabel initiatief 14

| Onderdeel | Toelichting | Score |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| Ruimtelijke inpassing | Kernrand, de Enk<br>☑ Houdt minimaal 100 meter afstand tot erven onderling<br>☑ Volgt de indeling op de kaart<br>☑ Sluit aan op het beoogde programma<br>☒ Voegt vanuit openbare ruimte zichtbare gebiedskenmerken toe<br>☒ Bij afname groen voegt nieuw landsch. of recreatieve waarden toe<br>Het initiatief scoort op drie van de hiervoor genoemde criteria en daarmee 'uitstekend' als totaalscore.<br>Het initiatief ziet op het realiseren van een extra woning, ten noorden van de bestaande in onbruik geraakte kippenstal. Deze nieuwe woning is op zo'n groot mogelijke afstand geprojecteerd van de ten zuiden gelegen hoogspanningsleiding. Op het kaartje bij de ruimtelijke inpassing in het Kernrandgebied is aangegeven dat minimaal 22 meter agrarisch gebruik tot de weg moet worden aangehouden. De kavel is 46 meter breed, zodat dit gerealiseerd moet kunnen worden. Daarnaast sluit het initiatief aan op het programma voor het Kernrandgebied. | 1 |
| Wonen nabij bedrijven | Het initiatief is op grote afstand van omliggende bedrijvigheid geprojecteerd. Het raakt daarom niet aan de gebruiksruimte van omliggende bedrijven. | 1 |
| Geluidsbelasting door infrastructuur | Het initiatief ligt buiten het rode gebied, maar binnen het groene gebied langs de A50. De geluidbelasting door de A50 ligt dus tussen de 53 en 48 dB. Het initiatief scoort daardoor 'standaard'. | 0 |
| Duurzame energie | In de nader ingezonden toelichting is aangegeven dat de woning nagenoeg zelf in haar energiebehoefte zal voorzien. Daarmee scoort het initiatief 'standaard'. | 0 |
| Natuurwaarden | In de nader ingezonden toelichting is aangegeven dat minimaal drie mussennestkasten, drie gierzwaluwnestkasten, vleermuiskasten zullen worden voorzien. Daarnaast wordt het landschappelijke karakter van het Kernrandgebied versterkt door beplanting van het deel van de kavel waar de kippenschuur zal worden gesloopt en het gebruik van inheemse planten, bomen en struiken. Het initiatief scoort daarmee twaalf punten in het eerste deel van het natuurwaardensysteem. Dit is meer dan de drempelscore van zes. Met deze score scoort het initiatief 'uitstekend' als eindresultaat. | 1 |
| Recreatie & sport | In de nadere toelichting is geen voorziening aangegeven op gebied van recreatie en sport. Het initiatief scoort daardoor 'basis'. | 0 |
| **Totaal score** | | 3 |

Sloop van de in onbruik geraakte stal en in ruil daarvoor nieuwbouw van een woning is een kwaliteitsverbetering in dit gebied. Vanwege de openheid van de Enken is echter overwogen om de locatie van de nieuwe woning te projecteren op de locatie van de huidige schuur (de schuur heeft een asbestdak en wordt gesloopt). Daaraan staat in de weg dat juist op dit deel van het perceel ecologische waarden (soorten, blijkt uit ecologische quickscan) aanwezig lijken te zijn.
De hoogspanningsleiding die ten zuiden van het initiatief 14 loopt, is een 150 kV-leiding. Om de elektromagnetische straling ter hoogte van verblijfsruimten voor personen te beperken, wordt uitgegaan van een jaargemiddelde magneetveldbelas-

ting van ten hoogste 0,4 microTesla. In geval van een 150 kV-leiding als waarvan hier sprake is, wordt deze magneetveldbelasting op een afstand van 55 tot 80 meter van het midden van de hoogspanningslijn bereikt. Het perceel waarop de bestaande woning en de kippenschuur staan, ligt binnen de afstand van 80 meter, waarbinnen de magneetveldbelasting groter dan 0,4 microTesla op jaarbasis kan bedragen. Daarom is de nieuwe woonbestemming bij het opstellen van het ontwerp Chw bestemmingsplan op het ten noorden daarvan gelegen perceel geprojecteerd. Dit perceel ligt op een grotere afstand dan 80 meter van het midden van de leidingen.




Daarmee zal de nieuw geprojecteerde woning aan een lagere magneetveldbelasting worden blootgesteld dan voor woningen op grond van het beleidsadvies hoogspanningsleidingen wordt aanbevolen.

*Conclusie:*
Sloop van de in onbruik geraakte stal en in ruil daarvoor nieuwbouw van een woning is een kwaliteitsverbetering in dit gebied, dat blijkt ook uit de score op basis van het Afwegingskader. De ligging nabij een hoogspanningsleiding maakt dat de nieuwe woning (om de elektromagnetische straling te beperken) op ten minste 80 meter van het midden van deze leidingen, dus ten noorden van de kippenschuur moet worden geprojecteerd. Het initiatief is op deze wijze in het Chw bestemmingsplan opgenomen. Bij de vergunningaanvraag moet nog een stikstofberekening worden aangeleverd.

## INITIATIEF 15, GROENEWEG 2A, KERNRAND

Vijf zienswijzen richten zich tegen dit initiatief (5-7-8-13-33).

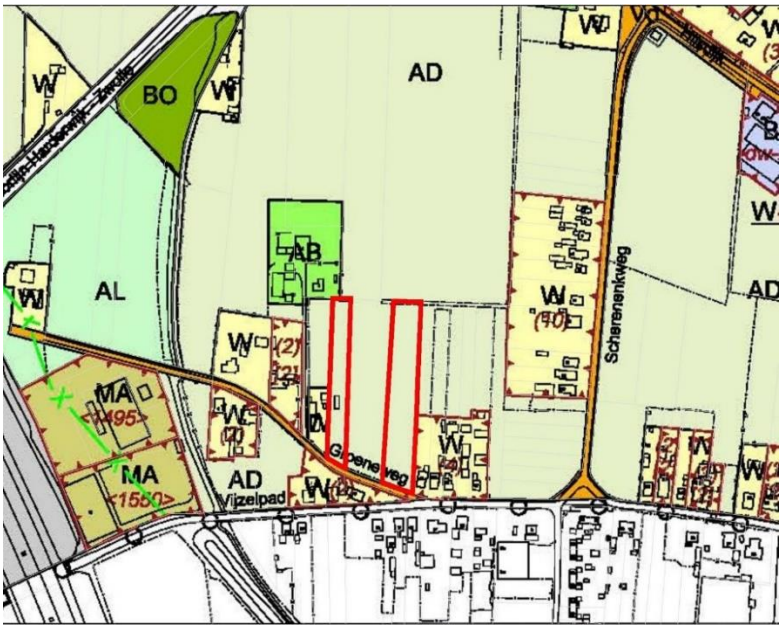
Het initiatief heeft betrekking op het perceel aan de Groeneweg 2A en is gelegen in het deelgebied Kernrand midden, het Kampenlandschap.



Het initiatief ziet toe op de bouw van één extra levensloopbestendige woning op het oostelijk gelegen perceel. De nieuwe woning is geprojecteerd in de bestaande rooilijn van de bestaande woningen langs de Groeneweg en het Vijzelpad. Met de inrichting wordt aangesloten op het traditionele boerenerf.
Ten behoeve van de plannen is daartoe een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Deze is als bijlage 6 opgenomen in de toelichting van dit Chw bestemmingsplan. Daarmee wordt invulling gegeven aan de ambitie om door een goede landschappelijke inpassing het omringende landschap te versterken. De tuinen/boomgaarden kunnen worden gebruikt als pluktuin.




In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft het betreffende perceel de bestemming Agrarische doeleinden.




Het initiatief is getoetst aan het Afwegingskader.

*In het voorliggende Chw bestemmingsplan hebben de gronden waar de woning komt de gebruiksactiviteit wonen gekregen. Op grond van de bouwactiviteit wonen wordt ter plaatse de bouw van een extra woning mogelijk gemaakt. De bijbehorende (pluk)tuinen zijn voorzien van de bestemming Agrarisch - Landschapstuin.*

Aanvullende informatie over dit initiatief is opgenomen in bijlage 6 bij de toelichting op het Chw bestemmingsplan: b_NL.IMRO.0244.bpChwBuitengebied-0002_tb6.pdf (ruimtelijkeplannen.nl)

Scoretabel initiatief 15

| **Onderdeel** | **Toelichting** | **Score** |
|---|---|---|
| Ruimtelijke inpassing | Kernrand midden, Kampenlandschap<br>☑ Initiatief volgt de indeling op de kaart bij het thema<br>☑ Initiatief sluit aan bij het beoogde programma<br>☑ Voegt ook landschappelijke, recreatieve of educatieve waarden toe<br>☒ Bij afname tussenruimte landsch. of recreatieve meerwaarde<br>☑ Nieuwbouw past bij korrelgrootte van bestaande bebouwing<br>☒ Voegt doorgaande landelijke routes toe<br>Het initiatief scoort op vier onderdelen en levert daardoor een totaalscore op van 'uitstekend' op dit thema.<br>Volgens de bijbehorende kaart hoeft aan de noordzijde van de Groeneweg onderlinge 22 meter agrarisch aangehouden te worden. Het initiatief sluit aan bij het programma voor het deelgebied. De beoogde inrichting van het westelijke perceel versterkt het landschappelijke karakter en de nieuwbouw past qua korrelgrootte bij de bestaande bebouwing. Daarmee scoort het initiatief 'standaard'. | 1 |
| Wonen nabij bedrijven | Aan de Groeneweg 6 was een agrarisch bedrijf gevestigd. Inmiddels zijn de agrarische activiteiten beëindigd (functieverandering) en is de bestemming Wonen. De locatie ligt niet binnen de invloedsfeer van bedrijven. Daarom scoort dit initiatief 'uitstekend'. | 1 |
| Geluidsbelasting door infrastructuur | Het initiatief is binnen het invloed gebied van de A50 geprojecteerd, waar de geluidbelasting door deze snelweg hoger is dan de maximaal toelaatbare waarde van 53 dB op grond van de Wet geluidhinder. Niettemin is het initiatief meegenomen in het Chw bestemmingsplan door gebruik te maken van de Interimwet stad en milieubenadering. Het Afwegingskader voorziet niet in dergelijke situaties. Voor deze situaties wordt de score 'basis' gebruikt. | -1 |
| Duurzame energie | In de toelichting die initiatiefnemers op 22 januari 2021 hebben overgelegd, is aangegeven dat de beoogd te bouwen woning energieneutraal zal zijn. Daarmee scoort het initiatief 'standaard'. | 0 |
| Natuurwaarden | In het document 'Landschappelijke versterking Groeneweg', dat onderdeel uitmaakt van de aanvullende informatie over het initiatief, is uitgebreid ingegaan op de groene inbedding van het initiatief. Hoewel hier niet expliciet wordt ingegaan op de voorzieningen voor de fauna, blijkt wel dat voldoende groen als leefgebied voor de huismus zal worden aangelegd en overige maatregelen worden getroffen die waarde hebben voor de gebiedseigen soorten. Daarmee scoort het initiatief zeven punten in het eerste deel van de scoretabel. De eindscore komt daarmee op 'uitstekend'. | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Recreatie & sport | In de beschrijving van het initiatief is aangegeven dat dit bijdraagt aan de recreatieve beleving van het deelgebied. | 1 |
| **Totaal score** | | 3 |

*Conclusie:*
Het initiatief scoort ruimschoots voldoende punten om met het Chw bestemmingsplan meegenomen te kunnen worden. Heroverweging naar aanleiding van de zienswijzen leidt tot het standpunt dat vanwege de openheid van het landschap niet kan worden meegewerkt aan de bestemming agrarisch (landschapstuin) voor het westelijke perceel. Agrarisch tot aan de rijweg opnemen in Afwegingskader. Voor oostelijk perceel woning toestaan en bestemming agrarisch (landschapstuin) beperken tot halverwege het perceel in aansluiting op de bestaande achterrooilijn dan de buren het open weidelandschap insteekt? Dieper deel van de kavel krijgt een agrarische bestemming.

## INITIATIEF 16, HOEK SCHIPSWEG/HILSDIJK, KERNRAND

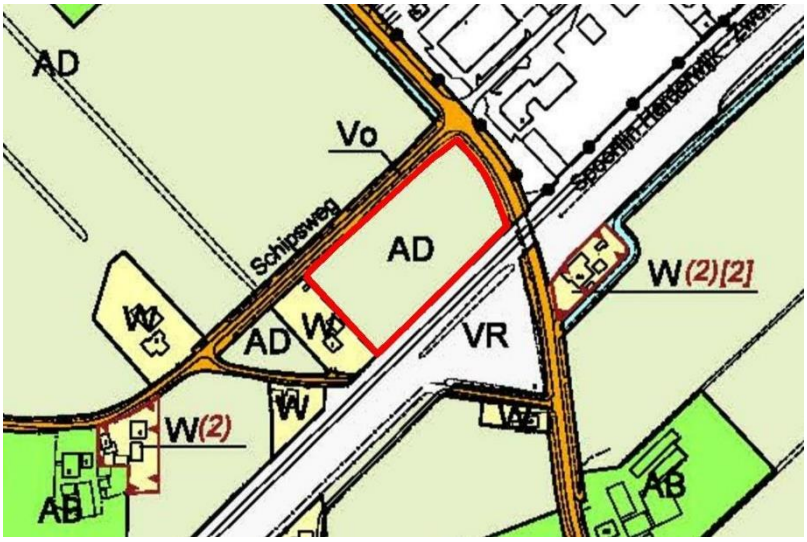
Geen van de ingediende zienswijzen richten zich tegen dit initiatief.

Dit initiatief heeft betrekking op het perceel G35 op de Schipsweg en Hilsdijk, gelegen binnen het deelgebied Kernrand noord, open weidelandschap.



Het initiatief ziet toe op toe de realisatie van één extra woning op het betreffende perceel.

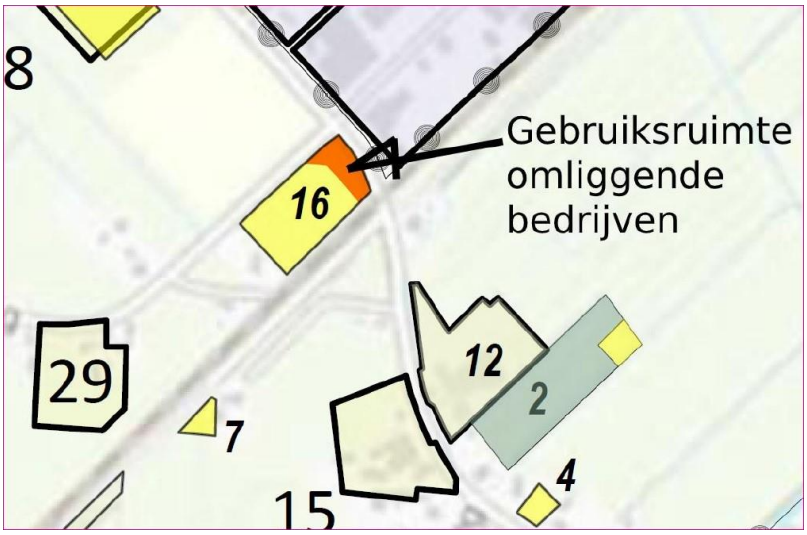
In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 hebben de betreffende gronden de bestemming Agrarische doeleinden. De gronden worden nog als zodanig gebruikt.




Het initiatief is getoetst aan het Afwegingskader.

Het deel van het kernrandgebied waarbinnen de extra woning gerealiseerd wordt, wordt gekenmerkt door de nadrukkelijke aanwezigheid van verschillende vormen van infrastructuur, kleinschalige verkaveling en substantieel bedrijfsmatig gebruik. Tegelijkertijd biedt het gebied verschillende verrassende doorkijkjes. Juist de afwisseling tussen volumineuze bebouwing en de open ruimten horen bij dit gebied. De straatprofielen zijn krap en de bebouwing staat vrij dicht op de rijweg wat het contrast met de open gebieden vergroot. Achter de eerste rij met bebouwing staan vaak nog meerdere bouwwerken. Om deze ruimtelijke kwaliteit te kunnen behouden, is er binnen dit deelgebied ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, zolang deze passen bij de korrelgrootte van de bestaande bebouwing.
Om dit te borgen staat de gemeente positief tegenover het realiseren van de extra woning op het perceel. Het is daarbij wel van belang dat het (ruimtelijke) ontwerp van deze nieuwe woning ten opzichte van de bestaande woning, geen afbreuk doet aan het open karakter van het landschap. Aangeraden wordt om het initiatief bij de verdere uitwerking volgens de uitgangspunten van de ruimtelijke inpassing als beschreven in het Afwegingskader te ontwerpen.

De voorgestane locatie ligt op korte afstand van de bedrijven aan de Hilsdijk, waaronder de rioolwaterzuivering. Deze rioolwaterzuivering kan de nodige geurbelasting veroorzaken. De nieuwe woning is gevoelig voor de invloed van bedrijfsmatige activiteiten die in de omgeving plaatsvinden. De gemeente wil voorkomen dat nieuwe woningen bestaande bedrijfsmatige activiteiten in de weg staan. In de onderstaande figuur is de milieugebruiksruimte van de bedrijven aan de Hilsdijk als een oranje vlak over het onderhavige perceel aangegeven.
Binnen het oranje vlak mag op basis van het voorliggende Chw bestemmingsplan geen woning worden gerealiseerd.




Het perceel ontvangt een hoge geluidbelasting door de kruising van de snelwegen
A28 en A50, maar ook van de pal ten zuiden van de daarvan gelegen spoorbaan. Het zuidelijk deel van gronden wordt daarbij door het spoor met een hogere geluidbelasting belast dan maximaal op grond van de Wet geluidhinder is toegestaan. Dit wordt geïllustreerd in de volgende figuur.




Binnen het oranje vlak mag op basis van het voorliggende Chw bestemmingsplan geen woning worden gerealiseerd. Voor het betreffende initiatief zal nog steeds een hogere grenswaarde nodig zijn (zie paragraaf 7.2.3.4 en 7.3.1).
In het voorliggende Chw bestemmingsplan zijn de gronden buiten de (oranje) gebruiksruimte voor omliggende bedrijven en buiten de (oranje) zone vanwege te hoge spoorweglawaai op de verbeelding aangegeven met de gebruiksactiviteit wonen. Op grond van de bouwactiviteit wonen is ter plaatse de bouw van één extra woning mogelijk. De resterende gronden worden bestemd als 'Agrarisch - Landschapstuin'.

*Voor de planontwikkeling is nog geen concrete informatie aangediend op basis waarvan de toets aan het Afwegingskader al heeft kunnen plaatsvinden. Voor dit initiatief zal na de vaststelling van het Chw bestemmingsplan een vergunningaanvraag moeten worden ingediend op basis waarvan de precieze invulling wordt getoetst. Op voorhand is wel akkoord dat de agrarische bestemming wordt vervangen door een woonbestemming.*

Scoretabel initiatief 16

| **Onderdeel** | **Toelichting** | **Score** |
|---|---|---|
| Ruimtelijke inpassing | Poldergebied, open polderlandschap<br>Ontwikkeling op deze locatie past op hoofdlijnen in het Afwegingskader<br>Onvoldoende informatie aangeleverd voor een concrete toets | Pm |
| Wonen nabij bedrijven | Ligging nabij bedrijventerrein Netelhorst, met ligging woonbestemming in Chw bp wordt voldoende afstand gehouden | Pm |
| Geluidsbelasting door infrastructuur | De locatie van het initiatief ontvangt een hoge geluidbelasting door de kruising van de snelwegen A28 en A50, maar ook van de pal ten zuiden van de daarvan gelegen spoorbaan. Niettemin is het initiatief meegenomen in het Chw bestemmingsplan door gebruik te maken van de Interimwet stad en milieubenadering. Het Afwegingskader voorziet niet in dergelijke situaties. Voor deze situaties wordt de score ‘basis’ gebruikt. | -1 |
| Zorg en gezondheid | Onvoldoende informatie aangeleverd | Pm |
| Duurzame energie | Onvoldoende informatie aangeleverd | Pm |
| Natuurwaarden | Onvoldoende informatie aangeleverd | Pm |
| Recreatie & sport | Onvoldoende informatie aangeleverd | Pm |
| **Totaalscore** | | |

*Conclusie:*
In de beschrijving van het initiatief zijn onvoldoende gegevens opgenomen om het aan het Afwegingskader te kunnen scoren. Deze informatie moet alsnog worden aangeleverd. In het Chw bestemmingsplan wordt hierom voor dit initiatief een verplichting om een omgevingsvergunning voor de bestemmingsplanactiviteit aan te vragen opgenomen. De woonbestemming wordt beperkt tot de noordwesthoek van het perceel. Kavelgrootte wordt afgestemd op het naastgelegen perceel.

## INITIATIEF 17, WRANGE 1, KERNRAND

Geen van de ingediende zienswijzen richt zich tegen dit initiatief. Wel één zienswijze voor borging openheid bestaand

Dit initiatief heeft betrekking op het perceel Wrange 1, gelegen binnen het deelgebied Kernrand midden, het Kampenlandschap.



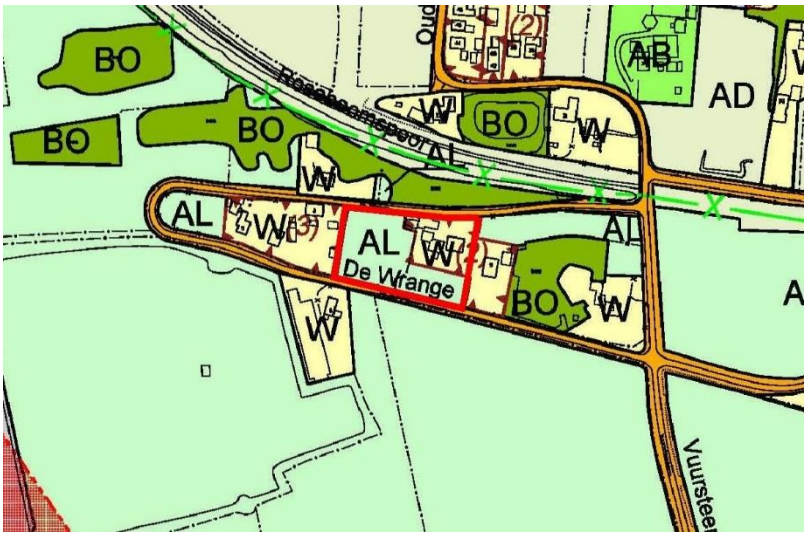
Het initiatief ziet toe op de realisatie van een extra vrijstaande woning ter plaatse van bestaande bijgebouwen. Ten behoeve van de plannen is een schetsontwerp met begeleidende onderbouwing (brief) opgesteld. Deze zijn als bijlage 6 opgenomen in de toelichting van dit Chw bestemmingsplan.



De bestaande woning en de meest westelijke bijgebouw blijven gehandhaafd. Ten behoeve van de nieuwe vrijstaande woning wordt een aantal van de bestaande bijgebouwen gesloopt. Het westelijk gelegen weiland blijft behouden, en behoudt

de agrarische bestemming. De nieuwe woning wordt landschappelijk ingepast met behoud van bestaande bomen en landschappelijke elementen.

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 hebben de gronden de bestemmingen Woondoeleinden en Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden.




Het initiatief is getoetst aan het Afwegingskader.
*In het voorliggende Chw bestemmingsplan zijn de percelen ten behoeve van de bestaande en nieuwe woning op de verbeelding voorzien van de gebruiksactiviteit wonen. Op grond van de bouwactiviteit wonen is ter plaatse de realisatie van een extra woning mogelijk. Het weiland ten westen van de nieuwe woning behoudt een agrarisch functie. Hiermee blijft de zichtlijn naar het agrarisch gebied aan de zuidkant behouden.*

Aanvullende informatie over dit initiatief is opgenomen in bijlage 6 bij de toelichting op het Chw bestemmingsplan:
b_NL.IMRO.0244.bpChwBuitengebied-0002_tb6.pdf (ruimtelijkeplannen.nl)

Scoretabel initiatief 17

| Onderdeel | Toelichting | Score |
|---|---|---|
| Ruimtelijke inpassing | Kernrand midden, Kampenlandschap<br>☑ Initiatief volgt de indeling op de kaart bij het thema<br>☑ Initiatief sluit aan bij het beoogde programma<br>☒ Voegt ook landschappelijke, recreatieve of educatieve waarden toe<br>☒ Bij afname tussenruimte landsch. of recreatieve meerwaarde<br>☑ Nieuwbouw past bij korrelgrootte van bestaande bebouwing<br>☒ Voegt doorgaande landelijke routes toe<br>Het initiatief scoort drie punten van de voornoemde criteria en resulteert daardoor tot een eindscore van 'standaard' op dit thema.<br>De nieuwe woning komt op de plek van bestaande bijgebouwen. Het erf wordt daarmee niet in de breedte uitgebreid (het bestaande weiland blijft bestaan). Ruimtelijk gezien is er sprake van één erf. Woning past qua korrelgrootte in het straatbeeld. Erf wordt landschappelijk ingepast met enkele nieuwe hagen en bomen. Beeldbepalende bomen | 0 |

| | | |
|---|---|---|
| | blijven staan. Plan geeft op twee punten invulling aan het Afwegingskader en scoort standaard. | |
| Wonen nabij bedrijven | Geen bedrijven in de directe omgeving | 1 |
| Geluidsbelasting door infrastructuur | Het initiatief is binnen de 53 dB(A) contour langs de A50 geprojecteerd. Daarom is dit initiatief opgenomen in het besluit tot toepassen van de Interimwet Stad en Milieubenadering. Het Afwegingskader voorziet niet in dergelijke situaties. Dergelijke gevallen scoren in deze beoordeling 'basis'. | |
| Duurzame energie | Bouwen conform huidige bouwregelgeving, energieneutraal, niet energieleverend | 0 |
| Natuurwaarden | Voornemen is om natuur inclusief te bouwen, maar nog niet concreet gemaakt, omdat het ontwerp van de woning nog niet concreet is. | 1 |
| Recreatie & sport | Geen meerwaarde ten aanzien van recreatie en sport | 0 |
| **Totaal score** | | 1 |

*Conclusie:*
Het initiatief scoort voldoende punten om met het Chw bestemmingsplan meegenomen te kunnen worden. De nieuwe woning past in bestaand cluster en via sloop / nieuwbouw wordt bijgedragen aan ruimtelijke kwaliteit. Het is bovendien gelegen tussen bestaande bebouwing. Op het perceel aan de westzijde wordt wel de agrarische bestemming vastgehouden.

## INITIATIEF 18, SCHERENENKWEG 2, KERNRAND

Vijf van de ingediende zienswijzen richten zich tegen dit initiatief (3-7-10-11-13).

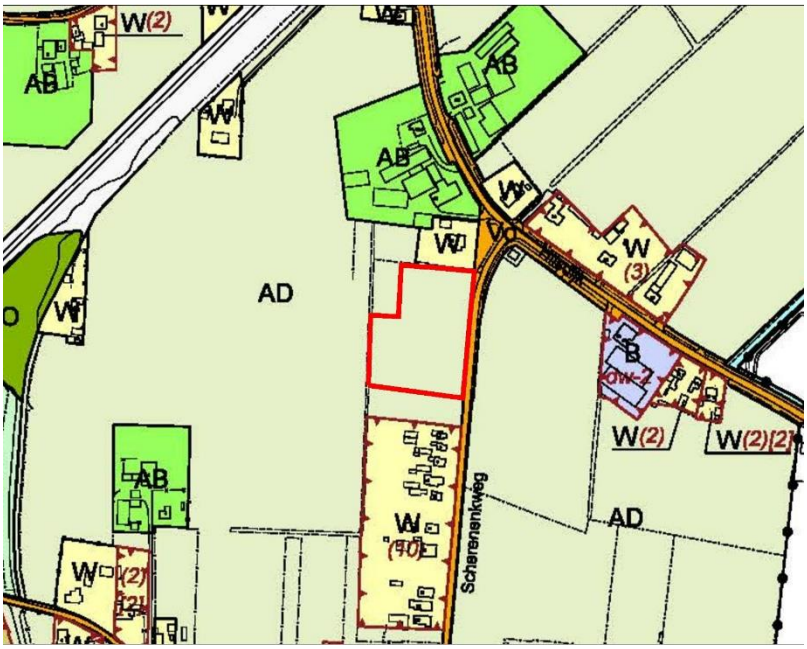
Het initiatief heeft betrekking op het perceel gelegen aan de Scherenenkweg 2, gelegen in het deelgebied Kernrand midden, het Kampenlandschap.



Initiatief 18 ziet toe op de realisatie van twee extra woningen op het terrein aan de Schenkerenweg. Daartoe dient de agrarische bestemming te worden omgezet naar een woonbestemming. Ten behoeve van het CHW bestemmingsplan is door initiatiefnemer een bebouwingsstudie opgesteld. De bebouwingsstudie is als bijlage 6 opgenomen in de toelichting van het Chw bestemmingsplan.

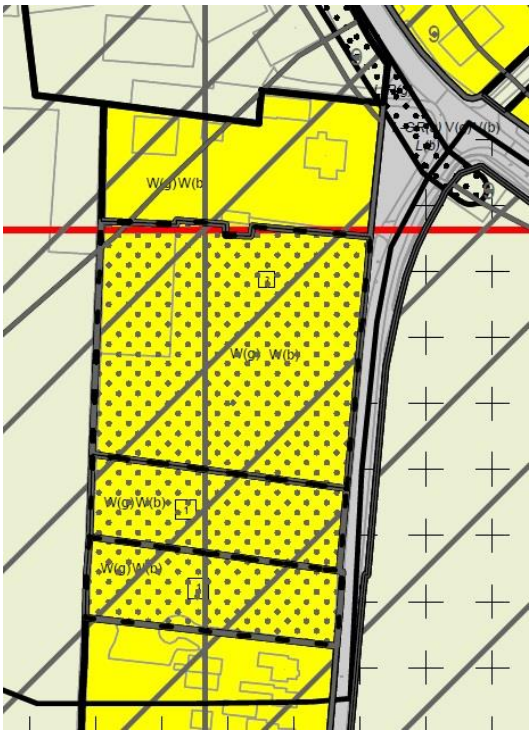



In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft het perceel de bestemming Agrarische doeleinden.




Het deel van het kernrandgebied waarbinnen de extra woningen gerealiseerd worden, wordt gekenmerkt door de nadrukkelijke aanwezigheid van verschillende vormen van infrastructuur, kleinschalige verkaveling en substantieel bedrijfsmatig gebruik. Tegelijkertijd biedt het gebied verschillende verrassende doorkijkjes. Juist de afwisseling tussen volumineuze bebouwing en de open ruimten horen bij dit gebied. De straatprofielen zijn krap en de bebouwing staat vrij dicht op de rijweg wat het contrast met de open gebieden vergroot. Achter de eerste rij met bebouwing staan vaak nog meerdere bouwwerken. Om deze ruimtelijke kwaliteit te kunnen behouden, is er binnen dit deelgebied ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, zolang deze passen bij de korrelgrootte van de bestaande bebouwing.

Om dit te borgen staat de gemeente positief tegenover het realiseren van de extra woningen op het perceel. Het is daarbij wel van belang dat het (ruimtelijke) ontwerp van deze nieuwe woning ten opzichte van de bestaande woningen en de geplande woningen in aangrenzende initiatieven 19 en 20 (zie paragraaf 6.2.16 en 6.2.17) in het lint van de Scherenenkweg, geen afbreuk doet aan het open karakter van het landschap. Aangeraden wordt om het initiatief bij de verdere uitwerking volgens de uitgangspunten van de ruimtelijke inpassing als beschreven in het Afwegingskader te ontwerpen.




*In het voorliggende Chw bestemmingsplan zijn de gronden ten behoeve van de woning op de verbeelding aangegeven met de gebruiksactiviteit wonen. Op grond van de bouwactiviteit wonen is ter plaatse de bouw van twee extra woningen mogelijk.*

Aanvullende informatie over dit initiatief is opgenomen in bijlage 6 bij de toelichting op het Chw bestemmingsplan: b_NL.IMRO.0244.bpChwBuitengebied-0002_tb6.pdf (ruimtelijkeplannen.nl)

Scoretabel initiatief 18

| Onderdeel | Toelichting | Score |
|---|---|---|
| Ruimtelijke inpassing | Kernrand midden, Kampenlandschap<br>☑ Initiatief volgt de indeling op de kaart bij het thema<br>☑ Initiatief sluit aan bij het beoogde programma<br>☒ Voegt ook landschappelijke, recreatieve of educatieve waarden toe<br>☒ Bij afname tussenruimte landsch. of recreatieve meerwaarde<br>☑ Nieuwbouw past bij korrelgrootte van bestaande bebouwing<br>☒ Voegt doorgaande landelijke routes toe<br>Het initiatief scoort op 3 van de hiervoor genoemde criteria, wat resulteert in een totaalscore 'standaard' op dit thema.<br>In het huidige Afwegingskader wordt woonbebouwing aan de westzijde van de Scherenenkweg toegestaan, mits aan de noordzijde van | 0 |

| | | |
|---|---|---|
| | initiatief 18 22 meter agrarisch tot aan de rijweg wordt aangehouden. Hiervoor biedt de kavel voldoende ruimte. Daarnaast sluit het initiatief aan bij het programma voor het Kernrandgebied en past de nieuwbouw bij de korrelgrootte van de bestaande bebouwing aan de oostzijde van de Scherenenkweg. Dit onderdeel is juist voor de initiatieven langs de Scherenenkweg nog onderdeel van de discussie over de criteria. | |
| Wonen nabij bedrijven | Ten noorden van het initiatief is een agrarisch bedrijf gevestigd aan de Hilsdijk 87. Het initiatief ligt buiten de gebruiksruimte waarvoor vanwege de bedrijfsmatige activiteiten rekening gehouden moet worden. Daarom scoort het initiatief | 1 |
| Geluidsbelasting door infrastructuur | Het initiatief is binnen de invloedssfeer van de snelweg A50 geprojecteerd en zal hierdoor een geluidbelasting ontvangen die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde op grond van de Wet geluidhinder, maar lager dan de maximaal toelaatbare waarde op grond van deze wet. Het initiatief scoort daarom 0. | 0 |
| Duurzame energie | In de nadere toelichting op het initiatief is niet aangegeven dat de woningen netto energiepositief zullen worden. Daarom scoort het initiatief 0 | 0 |
| Natuurwaarden | In de nadere informatie over het initiatief (het schetsontwerp) is aangegeven dat de woningen zullen worden ingebed in gebiedseigen beplanting en struikgewas. Daarmee is aannemelijk dat het groen rond de woningen het functionele leefgebied van de huismus zal omvatten. De deelscore bedraagt daarom 5 punten. Daarmee wordt niet voldaan aan de drempelwaarde van zes punten. Er van uit gaande dat de bestaande bomen achter de huidige paardenbak behouden blijven, scoort het initiatief het ontbrekende punt en bedraagt de totaalscore ‘standaard’. | 0 |
| Recreatie & sport | In de toelichting op het initiatief is niet aangegeven dat dit zal bijdrage aan de recreatieve en sportieve beleving van het buitengebied. Daarom scoort het initiatief ‘standaard’. | 0 |
| **Totaal score** | | 1 |

*Conclusie:*
Het initiatief scoort voldoende punten om met het Chw bestemmingsplan meegenomen te kunnen worden. Er wordt echter een nieuwe structuur gecreëerd. Belangrijkste aandachtspunt daarbij is borging van de doorkijkjes via agrarische bestemming door een pijl agrarisch tot aan de rijweg van minimaal 22 meter in het Afwegingskader op te nemen. Voorstel is het aantal woningen te beperken tot 1. Omgevingsvergunning bestemmingsplanactiviteit blijft staan.

## INITIATIEF 19, SCHERENENKWEG 4, KERNRAND

Vijf van de ingediende zienswijzen richten zich tegen dit initiatief (3-7-10-11-13).

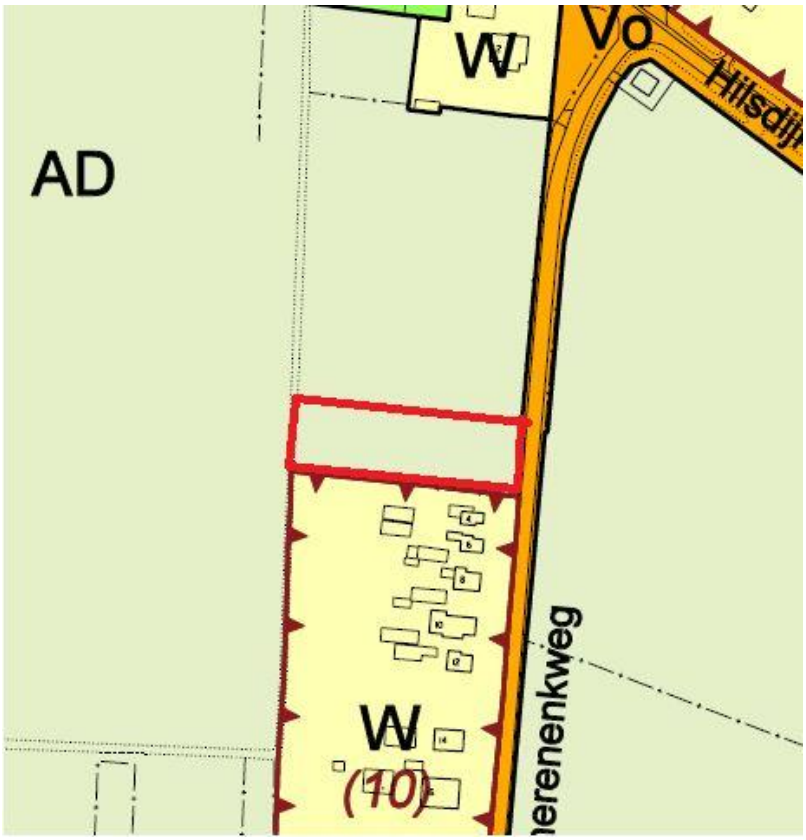
Het initiatief heeft betrekking op het perceel gelegen aan de Scherenenkweg 4, gelegen in het deelgebied Kernrand midden, het Kampenlandschap.




Het initiatief ziet toe op de bouw van één extra woning. Daartoe dient de agrarische bestemming te worden omgezet naar een woonbestemming. Ten behoeve van het Chw bestemmingsplan is een schetsontwerp opgesteld.




In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft het betreffende perceel de bestemming Agrarische doeleinden.




Het initiatief is getoetst aan het Afwegingskader.

Het deel van het kernrandgebied waarbinnen de extra woning gerealiseerd wordt, wordt gekenmerkt door de nadrukkelijke aanwezigheid van verschillende vormen van infrastructuur, kleinschalige verkaveling en substantieel bedrijfsmatig gebruik. Tegelijkertijd biedt het gebied verschillende verrassende doorkijkjes. Juist de afwisseling tussen volumineuze bebouwing en de open ruimten horen bij dit gebied. De straatprofielen zijn krap en de bebouwing staat vrij dicht op de rijweg wat het contrast met de open gebieden vergroot. Achter de eerste rij met bebouwing staan vaak nog meerdere bouwwerken. Om deze ruimtelijke kwaliteit te kunnen behouden, is er binnen dit deelgebied ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, zolang deze passen bij de korrelgrootte van de bestaande bebouwing.

Om dit te borgen staat de gemeente positief tegenover het realiseren van de extra woning op het perceel. Het is daarbij wel van belang dat het (ruimtelijke) ontwerp van deze nieuwe woning ten opzichte van de bestaande woningen in het lint van de Scherenenkweg, geen afbreuk doet aan het open karakter van het landschap. Aangeraden wordt om het initiatief bij de verdere uitwerking volgens de uitgangspunten van de ruimtelijke inpassing als beschreven in het Afwegingskader te ontwerpen.

*In het voorliggende Chw bestemmingsplan zijn de gronden ten behoeve van de woning op de verbeelding aangegeven met de gebruiksactiviteit wonen. Op grond van de bouwactiviteit wonen is ter plaatse de bouw van één extra woning mogelijk.*

Scoretabel initiatief 19

| **Onderdeel** | **Toelichting** | **Score** |
|---|---|---|
| Ruimtelijke inpassing | Kernrand midden, Kampenlandschap<br>☑ Initiatief volgt de indeling op de kaart bij het thema<br>☑ Initiatief sluit aan bij het beoogde programma<br>☒ Voegt ook landschappelijke, recreatieve of educatieve waarden toe<br>☒ Bij afname tussenruimte landsch. of recreatieve meerwaarde<br>☑ Nieuwbouw past bij korrelgrootte van bestaande bebouwing<br>☒ Voegt doorgaande landelijke routes toe<br>Het initiatief scoort op 3 van de hiervoor genoemde criteria, wat resulteert in een totaalscore 'standaard' op dit thema.In het huidige Afwegingskader wordt woonbebouwing aan de westzijde van de Scherenenkweg toegestaan. Er geldt voor dit initiatief geen voorwaarde om 22 meter agrarisch tot aan de rijweg wordt aan te houden. Daarnaast sluit het initiatief aan bij het programma voor het Kernrandgebied en past de nieuwbouw bij de korrelgrootte van de bestaande bebouwing aan de oostzijde van de Scherenenkweg. Dit onderdeel is juist voor de initiatieven langs de Scherenenkweg nog onderdeel van de discussie over de criteria. | 0 |
| Wonen nabij bedrijven | In de directe omgeving van het initiatief worden geen bedrijfsmatige activiteiten uitgeoefend. De score op dit onderdeel bedraagt daarom 'uitstekend'. | 1 |
| Geluidsbelasting door infrastructuur | Het initiatief is binnen de invloedssfeer van de snelweg A50 geprojecteerd en zal hierdoor een geluidbelasting ontvangen die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde op grond van de Wet geluidhinder, maar lager dan de maximaal toelaatbare waarde op grond van deze wet. | 0 |
| Duurzame energie | Uit de beschrijving van het initiatief kan worden opgemaakt dat sprake zal zijn van een energie neutrale woning. | 0 |
| Natuurwaarden | In de beschrijving van het initiatief zijn onvoldoende gegevens opgenomen om het initiatief op dit onderdeel te toetsen. Geadviseerd wordt om voor dit initiatief daarom in de | # |

| | | |
|---|---|---|
| | planregels een voorbehoud in de vorm van een omgevingsvergunning voor de gebruiksactiviteit op te nemen. | |
| Recreatie & sport | In de toelichting op het initiatief is niet aangegeven dat dit zal bijdrage aan de recreatieve en sportieve beleving van het buitengebied. Daarom scoort het initiatief 'standaard'. | 0 |
| **Totaal score** | | # |

*Conclusie:*

In de beschrijving van het initiatief zijn onvoldoende gegevens opgenomen om het initiatief aan het Afwegingskader te kunnen toetsen. Deze kunnen in de zomermaanden worden aangeleverd.

## INITIATIEF 20, SCHERENENKWEG 4, KERNRAND

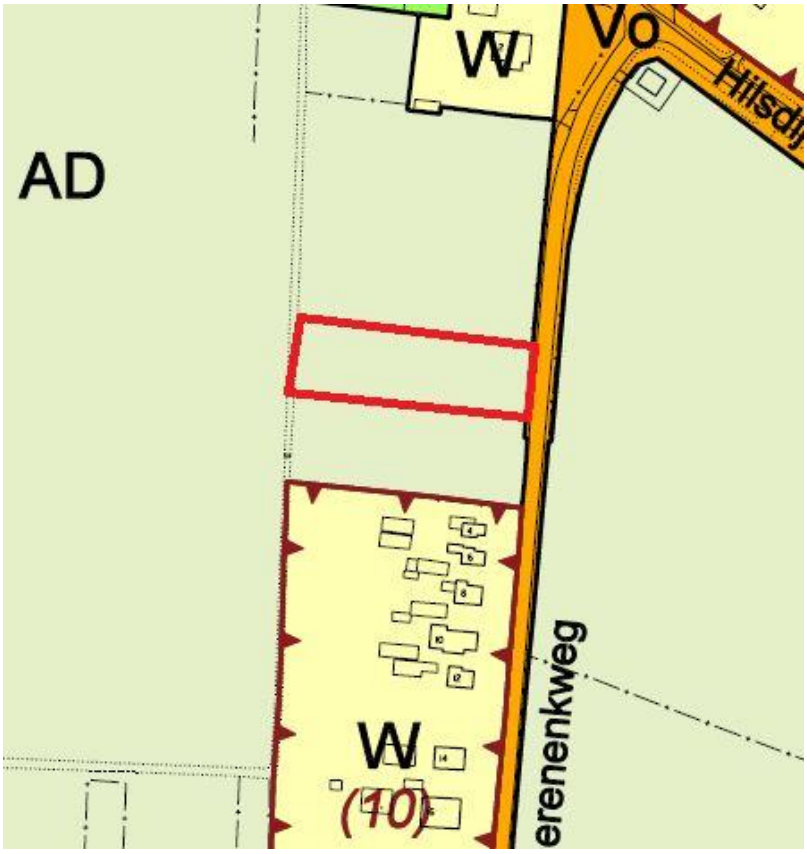
Vijf van de ingediende zienswijzen richten zich tegen dit initiatief (3-7-10-11-13).

Dit initiatief heeft betrekking op het perceel aan de Scherenenkweg 6, gelegen in het deelgebied Kernrand midden, het Kampenlandschap.




Het initiatief ziet toe op de realisatie van een duurzame dubbele woning, waarvan één zorgwoning genaamd Zwaluwhof. De dubbele woning wordt zo energie neutraal mogelijk gebouwd, met respect voor de natuur. De zorgwoning is bedoeld voor de initiatiefnemer, de andere woning is bedoeld voor een ander huishouden. Op de locatie wordt één woning toegestaan, hiermee wordt aangesloten op het bestaande lint van de Scherenenkweg. Als een deel van de woning als mantelzorgwoning wordt gebruikt, dan is dat mogelijk en vergunningvrij op grond van het Besluit omgevingsrecht.

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft het betreffende perceel de bestemming Agrarische doeleinden.




Het initiatief is getoetst aan het Afwegingskader.

Het deel van het kernrandgebied waarbinnen de extra woning gerealiseerd wordt, wordt gekenmerkt door de nadrukkelijke aanwezigheid van verschillende vormen van infrastructuur, kleinschalige verkaveling en substantieel bedrijfsmatig gebruik. Tegelijkertijd biedt het gebied verschillende verrassende doorkijkjes. Juist de afwisseling tussen volumineuze bebouwing en de open ruimten horen bij dit gebied. De straatprofielen zijn krap en de bebouwing staat vrij dicht op de rijweg wat het contrast met de open gebieden vergroot. Achter de eerste rij met bebouwing staan vaak nog meerdere bouwwerken. Om deze ruimtelijke kwaliteit te kunnen behouden, is er binnen dit deelgebied ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, zolang deze passen bij de korrelgrootte van de bestaande bebouwing. Daarbij is van belang dat voor de twee percelen direct grenzend aan de noord- en zuidzijde van het perceel eveneens twee initiatieven voor de bouw van woningen zijn ingediend.

*In het voorliggende Chw bestemmingsplan zijn de gronden ten behoeve van de woning op de verbeelding aangegeven met de gebruiksactiviteit wonen. Op grond van de bouwactiviteit wonen is ter plaatse de bouw van één extra woning mogelijk.*

Scoretabel initiatief 20

| **Onderdeel** | **Toelichting** | **Score** |
|---|---|---|
| Ruimtelijke inpassing | Kernrand midden, Kampenlandschap<br>☑ Initiatief volgt de indeling op de kaart bij het thema<br>☑ Initiatief sluit aan bij het beoogde programma<br>☒ Voegt ook landschappelijke, recreatieve of educatieve waarden toe<br>☒ Bij afname tussenruimte landsch. of recreatieve meerwaarde<br>☑ Nieuwbouw past bij korrelgrootte van bestaande bebouwing | 0 |

| | | |
|---|---|---|
| | ☒ Voegt doorgaande landelijke routes toe<br>Het initiatief scoort op 3 van de hiervoor genoemde criteria, wat resulteert in een totaalscore 'standaard' op dit thema. In het huidige Afwegingskader wordt woonbebouwing aan de westzijde van de Scherenenkweg toegestaan. Er geldt voor dit initiatief geen voorwaarde om 22 meter agrarisch tot aan de rijweg wordt aan te houden. Daarnaast sluit het initiatief aan bij het programma voor het Kernrandgebied en past de nieuwbouw bij de korrelgrootte van de bestaande bebouwing aan de oostzijde van de Scherenenkweg. Dit onderdeel is juist voor de initiatieven langs de Scherenenkweg nog onderdeel van de discussie over de criteria. | |
| Wonen nabij bedrijven | In de directe omgeving van het initiatief vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats. Het initiatief scoort daarom 'uitstekend'. | 1 |
| Geluidsbelasting door infrastructuur | Het initiatief is binnen de invloedssfeer van de snelweg A50 geprojecteerd en zal hierdoor een geluidbelasting ontvangen die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde op grond van de Wet geluidhinder, maar lager dan de maximaal toelaatbare waarde op grond van deze wet. Het initiatief scoort daarom 0. | 0 |
| Duurzame energie | Uit de toelichting op het initiatief blijkt dat de woningen energieneutraal zullen worden. Dit leidt tot de score ' 0'. | 0 |
| Natuurwaarden | In de toelichting op het initiatief is aangegeven dat er zal worden voorzien in minimaal 3 nestelgelegenheden per woning voor gierzwaluwen, er nestelgelegenheden zullen komen voor boerenzwaluwen, er een groene gevel van streekeigen soorten zal worden aangelegd en er insectenvoorzieningen in de gevel zullen worden gebouwd. Dit leidt tot een deelscore van 14 punten en een eindscore 'uitstekend'. | 1 |
| Recreatie & sport | Uit de toelichting op het initiatief kan worden opgemaakt dat het initiatief niet zal bijdragen aan de recreatieve en sportieve beleving van het Kernrandgebied. Het initiatief scoort daarom '0'. | 0 |
| **Totaal score** | | 2 |

*Conclusie:*

Het initiatief scoort ruimschoots voldoende punten om met het Chw bestemmingsplan meegenomen te kunnen worden.

## INITIATIEF 21, GAPERSWEG 4, KERNRAND

Geen van de ingediende zienswijzen richt zich tegen dit initiatief.

Dit initiatief heeft betrekking op het perceel aan de Gapersweg 4, gelegen in het deelgebied Kernrand noord, open weide-landschap.

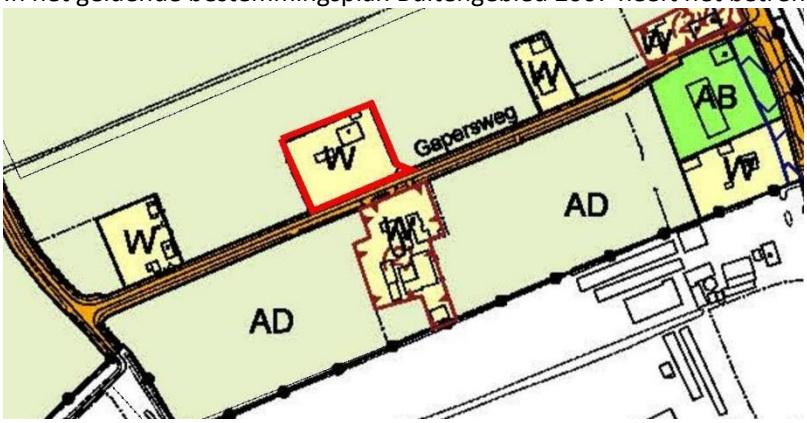


Het initiatief ziet toe op de realisering van de bouw van een extra vrijstaande woning op het eigen perceel. Bij het verzoek is een schets bijgevoegd met betrekking tot de inpassing van de nieuw te bouwen (schuur)woning.



In de bovenstaande schets blijft de bestaande schuur gehandhaafd. De nieuwe woning wordt haaks de Gapersweg gesitueerd. De woning wordt ontsloten via een eigen oprit. In het ontwerp is onderscheid gemaakt in voor- en achtererf met bijbehorende 'groene' bouwstenen als een bongerd, een solitaire boom en een moes-/sier-/groentetuin bij de voorgevel van de boerderij.

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft het betreffende perceel de bestemming Woondoeleinden.




Het initiatief is getoetst aan het Afwegingskader.

Het deel van het kernrandgebied waarbinnen de extra woning gerealiseerd wordt, wordt gekenmerkt door de nadrukkelijke aanwezigheid van verschillende vormen van infrastructuur, kleinschalige verkaveling en substantieel bedrijfsmatig gebruik. Tegelijkertijd biedt het gebied verschillende verrassende doorkijkjes. Juist de afwisseling tussen volumineuze bebouwing en de open ruimten horen bij dit gebied. De straatprofielen zijn krap en de bebouwing staat vrij dicht op de rijweg wat het contrast met de open gebieden vergroot. Achter de eerste rij met bebouwing staan vaak nog meerdere bouwwerken. Om deze ruimtelijke kwaliteit te kunnen behouden, is er binnen dit deelgebied ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, zolang deze passen bij de korrelgrootte van de bestaande bebouwing.
Het is daarbij wel van belang dat het (ruimtelijke) ontwerp van deze nieuwe woning ten opzichte van de bestaande woning, geen afbreuk doet aan het open karakter van het landschap. Aangeraden wordt om het initiatief bij de verdere uitwerking volgens de uitgangspunten van de ruimtelijke inpassing als beschreven in het Afwegingskader te ontwerpen.

*In het voorliggende Chw bestemmingsplan zijn de gronden de verbeelding opnieuw aangegeven met de gebruiksactiviteit wonen. De nieuwe woning valt dus binnen de huidige woonbestemming. Op grond van de bouwactiviteit wonen is ter plaatse de bouw van één extra woning mogelijk.*

Scoretabel initiatief 21

| **Onderdeel** | **Toelichting** | **Score** |
|---|---|---|
| Ruimtelijke inpassing | Kernrand noord, Open weidelandschap<br>☑ Initiatief volgt de indeling op de kaart bij het thema<br>☑ Initiatief sluit aan bij het beoogde programma<br>☒ Voegt ook landschappelijke, recreatieve of educatieve waarden toe<br>☒ Bij afname tussenruimte landsch. of recreatieve meerwaarde<br>☑ Nieuwbouw past bij korrelgrootte van bestaande bebouwing<br>☒ Voegt doorgaande landelijke routes toe<br>Het initiatief scoort op drie van de hiervoor genoemde criteria en komt daarmee op de totaalscore ‘standaard’. | 0 |

| | | |
|---|---|---|
| | De “groene” bouwstenen als een bongerd, solitaire bomen en siertuingedeelte blijven het doel, om het karakter van de omgeving te behouden.<br>Verder blijft de singel aan de zuid/west zijde in afgeslankte vorm als heldere erfafscheiding bestaan.<br>De bestaande boomsingel wordt iets uitgedund, maar blijft bestaan als heldere erfafscheiding | |
| Wonen nabij bedrijven | Geen bedrijven in de nabije omgeving | 1 |
| Geluidsbelasting door infrastructuur | Niet gelegen in geluidzones van (spoor)wegen | 1 |
| Duurzame energie | Zonnepanelen op zon-zijde dak, verder onvoldoende informatie aangeleverd | Pm |
| Natuurwaarden | Natuurinclusief bouwen, onvoldoende informatie aangeleverd | Pm |
| Recreatie & sport | Onvoldoende informatie aangeleverd | Pm |
| **Totaal score** | | |

*Conclusie:*

In de beschrijving van het initiatief zijn onvoldoende gegevens opgenomen om het initiatief aan het Afwegingskader te kunnen toetsen. Voor het initiatief zal de verplichting voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de bestemmingsplanactiviteit in het Chw bestemmingsplan opgenomen, tenzij de initiatiefnemer op korte termijn de noodzakelijke aanvullende informatie kan aanleveren. Er dient aandacht besteed te worden aan het maken van een samenhangend ontwerp voor de inrichting van het erf en compensatie voor te kappen bomen (fondsvorming?).

## INITIATIEF 22, ZUIDERZEESTRAATWEG 34, KERNRAND

Geen zienswijze richt zich tegen dit initiatief.

Het initiatief heeft betrekking op het perceel van de bestaande Kwekerij aan de Zuiderzeestraatweg 34, gelegen in het deelgebied Kernrand noord, open weidelandschap.

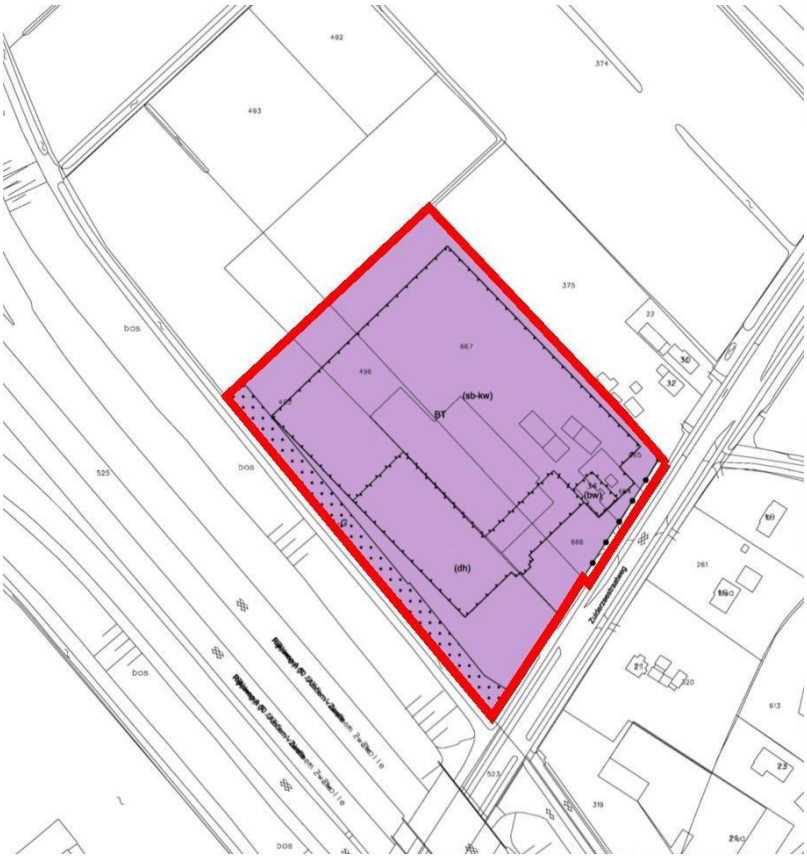


Het initiatief ziet toe op de uitbreiding van de toegestane bedrijfsactiviteiten. De plannen bestaan uit de volgende onderdelen:

- de plaatsing van een nieuwe kas achter het bestaande bedrijf;
- de verruiming van het bestaande bouwvlak aan de achterzijde van het perceel, daartoe zou de bestaande uitstulping bouwvlak aan de voorzijde kunnen worden verwijderd;
- loslaten van maximum goothoogte, alleen vastleggen van een maximum bouwhoogte van 10 meter;
- een uitbreiding van de maximum toegestane milieucategorieën waarbij wordt aangesloten op de regeling uit het aansluitende bestemmingsplan Bedrijvenpark H2O.

Met de gewenste aanpassingen van het plan zou de initiatiefnemer op het eigen perceel kunnen doorgroeien en een deel van zijn perceel kunnen verkopen/verhuren aan een bedrijf dat onderdeel kan worden van Bedrijvenpark H2O, dat wordt ontwikkeld naast het perceel. De ontsluiting aan de achterzijde van het perceel is inmiddels geregeld met H2O. De omvang van de bestemming Bedrijventerrein uit het geldende bestemmingsplan wordt niet vergroot, de activiteiten vinden plaats binnen dat gebied.

In het geldende bestemmingsplan Kwekerij Souman, Hattem heeft het betreffende perceel de bestemming Bedrijventerrein.




Het initiatief is getoetst aan het Afwegingskader.

De kas en het bedrijfsgebouw wordt op het perceel gerealiseerd. Het perceel heeft al een bedrijfsbestemming en wordt omsloten door Bedrijvenpark H2O. Van belang blijft dat het perceel aan de voorzijde niet wordt volgebouwd. Het huidige bestemmingsplan staat dit ook al niet toe. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke inpassing.

*In het voorliggende Chw bestemmingsplan behouden de gronden op de verbeelding de gebruiksactiviteit bedrijventerrein. Op grond van de bouwactiviteit bedrijventerrein worden de beoogde plannen geborgd.*

In de brief naar initiatiefnemer is informatie opgevraagd voor de onderdelen duurzame energie en natuurwaarde.

Scoretabel initiatief 22

| Onderdeel | Toelichting | Score |
|---|---|---|
| Ruimtelijke inpassing | Kernrand noord, Open weidelandschap<br>- Initiatief volgt de indeling op de kaart bij het thema<br>- Initiatief sluit aan bij het beoogde programma<br>- Voegt ook landschappelijke, recreatieve of educatieve waarden toe<br>- Bij afname tussenruimte landsch. of recreatieve meerwaarde<br>- Nieuwbouw past bij korrelgrootte van bestaande bebouwing<br>- Voegt doorgaande landelijke routes toe<br>Het initiatief scoort op twee van de hiervoor genoemde criteria en komt daarmee op de totaalscore 'basis'.<br>Voorzijde perceel blijft onbebouwd, achterzijde wordt ingeklemd door toekomstig Bedrijvenpark H2O. De ruimtelijke inpassing is akkoord | -1 |
| Wonen nabij bedrijven | Met het bestemmingsplan Bedrijvenpark H2O is rekening gehouden met de binnenwaartse zonering ten opzichte van omliggende woningen. Eventuele nieuwe woningen moeten hieraan worden getoetst (bijvoorbeeld initiatief 33) | |
| Geluidsbelasting door infrastructuur | Niet van toepassing op bedrijfsfunctie | |
| Duurzame energie | Onvoldoende informatie aangeleverd | Pm |
| Natuurwaarden | Onvoldoende informatie aangeleverd | Pm |
| Recreatie & sport | Niet van toepassing op bedrijfsfunctie | |
| **Totaal score** | | |

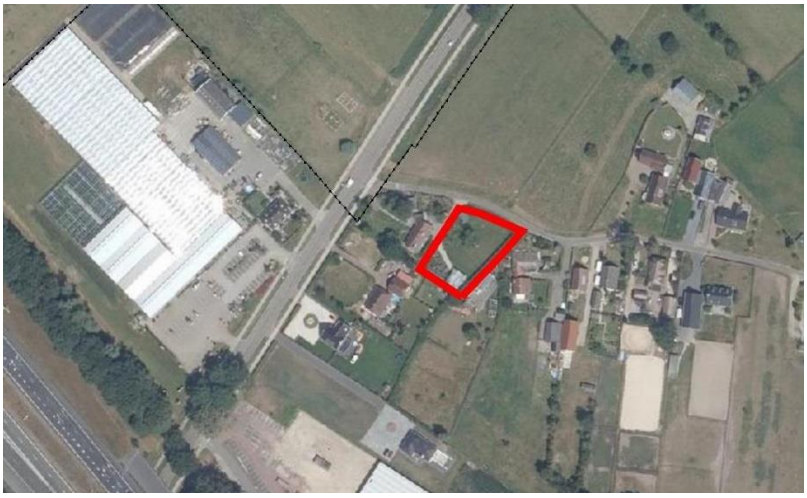
*Conclusie:*

In de beschrijving van het initiatief zijn onvoldoende gegevens opgenomen om het initiatief aan het Afwegingskader te kunnen toetsen. Initiatiefnemer van eerste uur wil snel realiseren. Nadere analyse leert dat dit kan via de kruimelgevallenregeling. De nieuwe kas kan worden vergund met toepassing van de kruimelgevallenregeling uit de Wabo en het Besluit omgevingsrecht. Voor de overige ontwikkeling wordt een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit opgenomen.

## INITIATIEF 23, SCHIPSWEG ONGENUMMERD, KERNRAND

Geen van de zienswijzen richten zich tegen dit initiatief.

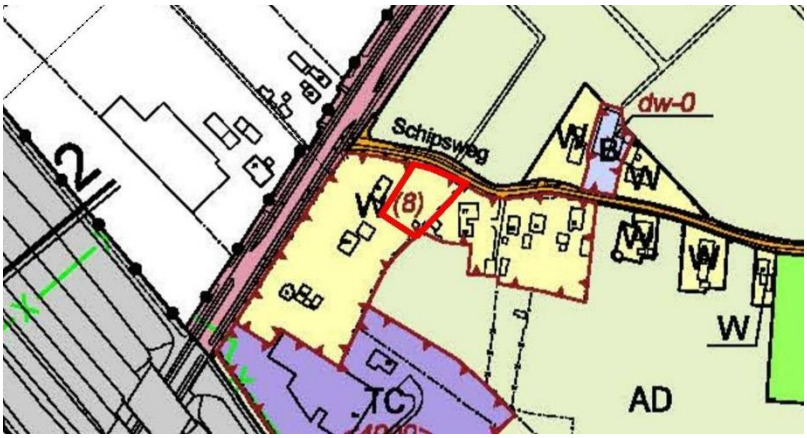
Dit initiatief heeft betrekking op het perceel aan de Schipsweg, gelegen in het deelgebied Kernrand midden, het Kampenlandschap.



Het initiatief ziet toe op de bouw van één nieuwe woning met praktijkruimte aan de Schipsweg op een deel van het perceel van een bestaande woning aan de Zuiderzeestraatweg. Ten behoeve van het initiatief is een principe verzoek ingediend. Deze is als bijlage 6 opgenomen in de toelichting van dit Chw bestemmingsplan.




In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft het betreffende perceel de bestemming Woondoeleinden. In het gebied dat is voorzien van deze bestemming (het gele gebied aan de Schipsweg en Zuiderzeestraatweg zoals op de verbeelding is weergegeven) zijn acht woningen toegestaan. Het toevoegen van een nieuwe woning is op dit moment niet mogelijk binnen de bestemming Woondoeleinden. De woonbestemming ligt dus al wel op het perceel.




Het initiatief is getoetst aan het Afwegingskader.

*In het voorliggende Chw bestemmingsplan zijn de gronden ten behoeve van de woning op de verbeelding aangegeven met de gebruiksactiviteit wonen. Op grond van de bouwactiviteit wonen is ter plaatse de bouw van één extra woning mogelijk.*

Aanvullende informatie over dit initiatief is opgenomen in bijlage 6 bij de toelichting op het Chw bestemmingsplan: b_NL.IMRO.0244.bpChwBuitengebied-0002_tb6.pdf (ruimtelijkeplannen.nl)

Scoretabel initiatief 23

| **Onderdeel** | **Toelichting** | **Score** |
|---|---|---|
| Ruimtelijke inpassing | Kernrand midden, Kampenlandschap<br>☑ Initiatief volgt de indeling op de kaart bij het thema<br>☑ Initiatief sluit aan bij het beoogde programma<br>☒ Voegt ook landschappelijke, recreatieve of educatieve waarden toe<br>☒ Bij afname tussenruimte landsch. of recreatieve meerwaarde<br>☑ Nieuwbouw past bij korrelgrootte van bestaande bebouwing<br>☒ Voegt doorgaande landelijke routes toe<br>Het initiatief scoort op 3 van de hiervoor genoemde criteria, wat resulteert in een totaalscore 'standaard' op dit thema. | 0 |
| Wonen nabij bedrijven | Een woning betreft een gevoelige functie. Binnen een straal van 135 meter van het projectgebied bevinden zich geen bedrijfsmatige activiteiten. Daarmee scoort het initiatief een 'uitstekende' score. De negatieve score onder het onderdeel 'Geluidsbelasting door infrastructuur' wordt hiermee gecompenseerd. | 1 |
| Geluidsbelasting door infrastructuur | De geluidbelasting door de A28, A50 en de Zuiderzeestraatweg ter hoogte van het initiatief ligt hoger dan de maximaal toelaatbare waarde van de geluidbelasting van 53 dB op grond van de Wet geluidhinder. Voor dit initiatief is bij de voorbereiding van het Chw bestemmingsplan dan ook procedure op grond van de Interimwet Stad en Milieubenadering doorlopen. Het Afwegingskader voorziet niet in dergelijke situaties. Daarom scoort dit initiatief op dit thema -1. | |
| Duurzame energie | Het voornemen is om de energievoorziening als volgt te regelen: | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| | Er wordt gebruik gemaakt van geïntegreerde zonnepanelen en een warmtepomp waardoor een CO2-neutrale footprint wordt gerealiseerd. Het initiatief krijgt daarom de score 'uitstekend' op dit onderdeel. | |
| Natuurwaarden | Voor een plan waarbij 1 of enkele woningen of bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd en geen openbare ruimte wordt toegevoegd, geldt alleen een minimumscore op het onderdeel natuurinclusief bouwen (standaardniveau - 0 punten).<br>Ten aanzien van natuur inclusief bouwen worden de volgende maatregelen getroffen:<br>• Nestgelegenheden voor Huismussen, minimaal 3 mussennestkasten, aan de noordoostzijde, hoger dan twee meter geplaatst. (5 punten)<br>• Een vogelvide in plaats van vogelschroot, bijvoorbeeld bij de onderste rij schuine dakpannen. (3 punten)<br>• Inbouwkasten voor vleermuizen, vanaf vier meter hoogte én op de zuidwestzijde. De kasten mogen niet verlicht worden. (5 punten)<br>• Groen dak toepassen met streekeigen soorten (ter plaatse van de platte daken) (3 punten)<br>Ten aanzien van de overige maatregelen, wordt opgemerkt dat initiatiefnemer voornemens is een vogelvriendelijke tuin te creëren, met beplanting en een vogelbad. Om tot een vogelvriendelijke tuin te komen, is informatie ingewonnen bij de vogelbescherming. In totaal worden er ten aanzien van natuurinclusief bouwen 14 punten gescoord. Met deze score wordt onder het schuifje natuurwaarden een score van 2<br>toegekend.<br>Voor het onderdeel 'Natuurwaarden' worden uiteindelijk 2<br>punten gescoord. De uiteindelijke score die wordt toebedeeld is afhankelijk van het aantal punten in de omvang van het voornemen. De voorgenomen ontwikkeling wordt beschouwd als '1 of enkele woon- of bedrijfskavels, zonder openbare ruimte'. Voor dergelijke gevallen is sprake van een uitstekende (+1) score indien er minimaal 2 punten worden gescoord. In<br>voorliggend geval worden 2 punten gescoord en is daarom sprake van een uitstekende score. | 1 |
| Recreatie & sport | Geen voorzieningen mbt recreatie en sport | 0 |
| **Totaal score** | | 3 |

*Conclusie:*
Het initiatief scoort ruimschoots voldoende punten om te kunnen worden meegenomen in het Chw bestemmingsplan.

## INITIATIEF 24, ZUIDERZEESTRAATWEG 15, KERNRAND

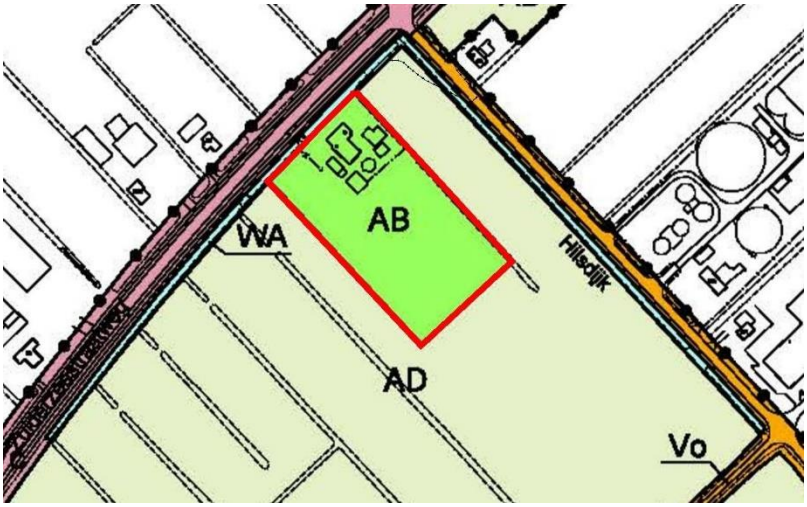
Tegen dit initiatief zijn geen zienswijzen gericht.

Het initiatief heeft betrekking op het perceel aan de Zuiderzeestraatweg 15, gelegen in het deelgebied Kernrand noord, open weidelandschap.



Het initiatief ziet toe op het wijzigen van de agrarische naar een woonbestemming voor de twee bestaande (voormalige bedrijfs)woningen. Op het perceel is niet langer een agrarisch bedrijf aanwezig. Daarnaast bestaat het voornemen om producten die in de tuin worden verbouwd aan huis te verkopen. Op het perceel staan bijgebouwen, vanwege de slechte staat wil de initiatiefnemer deze slopen en nieuwe bijgebouwen plaatsen.

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft het betreffende perceel de bestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden.



Uit de voorlopige toets van het initiatief is gebleken dat de gemeente wil meewerken aan het wijzigen van de agrarische naar de woonbestemming. Binnen de woonbestemming zijn dan de twee bestaande woningen toegestaan.

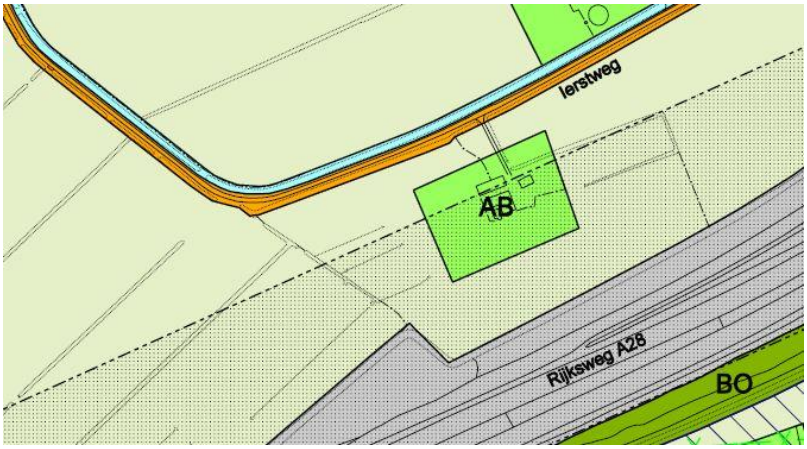
*In het voorliggende Chw bestemmingsplan zijn de gronden ten behoeve van de woning op de verbeelding aangegeven met de bestemming Wonen gebruiksactiviteit. Op grond van de bouwactiviteit wonen zijn twee (bestaande) woningen mogelijk en het toegestane oppervlakte gebouwen gemaximeerd.*

*Conclusie:*
Dit initiatief is niet getoetst aan het Afwegingskader, omdat er sprake is van een beperkte wijziging. De agrarische bestemming wordt in het Chw bestemmingsplan Buitengebied aangepast naar een woonbestemming. Dat is ook in de brief richting initiatiefnemer zo gecommuniceerd.

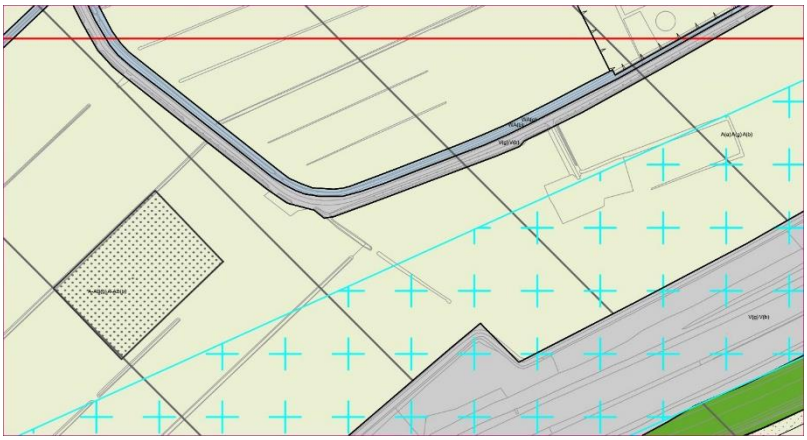
## INITIATIEF 25, IERSTWEG 1, POLDERGEBIED

Tegen dit initiatief zijn geen zienswijzen gericht.

Dit initiatief heeft betrekking op het perceel aan de Ierstweg 1, gelegen in het deelgebied Poldergebied. Het betreft een bestaande agrarische bestemming, behoorlijk dicht bij de A28. Het voornemen is om dit bouwperceel te verplaatsen naar het westen. De bebouwing is inmiddels gesloopt.




Op de verbeelding wordt op de nieuwe locatie langs de Ierstweg een nieuw agrarisch bouwvlak ingetekend van een vergelijkbare omvang. Het oorspronkelijke bouwperceel komt daarmee te vervallen.



*In het Ontwerp Chw bestemmingsplan zijn de oorspronkelijke gronden ten behoeve van het te verplaatsen agrarisch bedrijf aangegeven met de gebruiksactiviteit Agrarisch. Op de nieuwe locatie hebben de gronden de gebruiksactiviteit Agrarisch - Bedrijf gekregen. Op grond van de bouwactiviteit Agrarisch - Bedrijf is de toegestane bedrijfsbebouwing gemaximeerd.*

*Conclusie:*
Dit initiatief is niet getoetst aan het Afwegingskader. Dat is ook richting initiatiefnemer zo gecommuniceerd. Het agrarische bouwperceel is verplaatst, maar vanwege stikstof is het nog onzeker of een agrarisch bedrijf op deze locatie mogelijk is. Initiatiefnemer weet dat nieuwe agrarisch bouwblok niet in gebruik genomen kan worden zonder saldering stikstof. Het is

de vraag of verplaatsing van het agrarisch bouwblok wel de meest passende invulling voor het perceel is en of de initiatiefnemers niet liever een woonbestemming op het perceel willen krijgen. Hierover wordt nog met initiatiefnemers in gesprek gegaan.

## INITIATIEF 26, GELDERSEDIJK 99, POLDERGEBIED

Tegen dit initiatief zijn geen zienswijzen gericht.

Het initiatief heeft betrekking op het perceel aan de Geldersedijk 99, gelegen in het deelgebied Poldergebied.



Het initiatief ziet toe op:

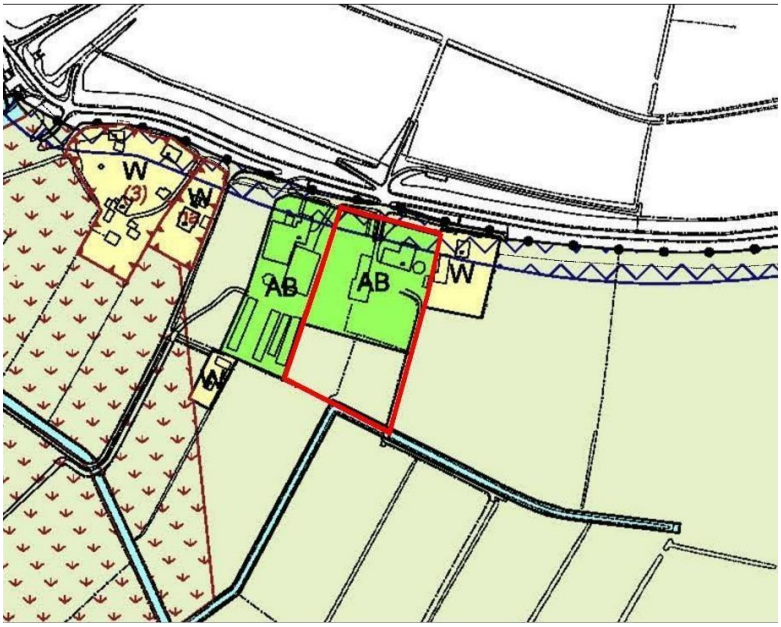
- het verbouwen van de schapenschuur en geschikt maken als sociale plek met mogelijkheid voor vergaderfaciliteiten met terras en ondergeschikte horeca. In het nieuwe centrum zal een kleinschalige landschapswinkel ingericht worden met streekproducten waar bezoekers en campinggasten van kunnen genieten. Het zal een onderdeel zijn van de kleinschalige horeca, de koffie- en theetuin.
- de realisatie van 3 wooneenheden/appartementen in 1 gebouw voor begeleid wonen en voor crisisopvang. Door een slimme bouw is het mogelijk om terug te schakelen zijn naar 2 wooneenheden, een kleinere en een grotere. De verblijfsduur voor bewoning zal maximaal twee jaar zijn en incidenteel korter dan een maand. De zorgverlening vindt niet plaats door de initiatiefnemer maar door externe partijen.

De appartementen zijn niet bedoeld voor permanente bewoning. Het initiatief heeft betrekking op een tijdelijke crisisopvang, er is dus ook geen sprake van recreatieve bewoning. Op het perceel is nu al een kampeerterrein aanwezig. De campinggasten kamperen in een plukweide.




In de nieuwe aanvraag is ook het verzoek binnengekomen om de bestaande huizen een dubbele woonbestemming te geven, dat sluit aan op de bestaande situatie.

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft het betreffende perceel de bestemmingen Agrarische bedrijfsdoeleinden en Agrarische doeleinden. Al deze activiteiten passen niet de bestemming Agrarische (bedrijfs)doeleinden.



Het initiatief is getoetst aan het Afwegingskader. Het voornemen is om de agrarische bestemming om te zetten naar een bestemming op maat waarin de huidige en toekomstige activiteiten passen.

Het initiatief ligt in het poldergebied ten noordoosten van de kruising tussen de A28 en N50. Dit gebied wordt gekenmerkt door het gebruik van de gronden als productielandschap en heeft een grote mate van openheid. Nieuwe initiatieven binnen het poldergebied moeten deze kenmerken versterken. Er is daarom in dit gebied geen plaats voor grote, volumineuze ontwikkelingen.
Bestaande agrarische grondgebonden bedrijvigheid kan worden uitgebreid, mits dit gepaard gaat met geen of slechts beperkte toename van het bebouwde volume. Functiewijzigingen en nevenfuncties zoals kamperen bij de boer, combinatie agrarisch en zorg, bed & breakfast's en rood voor rood passen eveneens binnen dit gebied, mits deze binnen het bestaande bouwvolume worden gerealiseerd. Nieuwbouw is beperkt toelaatbaar in de vorm van een nieuw of uit te breiden erf, mits het erf zich daarbij haaks op het lint ontwikkelt en de bestaande landschappelijke lijnen niet worden doorbroken.

Het is bij de invulling van de gewenste tijdelijke opvangunits van belang dat het (ruimtelijke) ontwerp daarvan, stedenbouwkundig en landschappelijk wordt ingepast op de manier zoals hiervoor is beschreven. Aangeraden wordt hiervoor een ruimtelijk ontwerp te maken.

*In het voorliggende Chw bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als Gemengd - 1. Hierin zijn alle activiteiten opgenomen.*

Scoretabel initiatief 26

| **Onderdeel** | **Toelichting** | **Score** |
|---|---|---|
| Ruimtelijke inpassing | Poldergebied, open polderlandschap<br>☑ Volgt de indeling op de kaart<br>☑ Behoud of versterken landschappelijke polderstructuur<br>☑ Ontsluiting via Oostersedijk, Geldersedijk of Ierstweg<br>☑ Ontwikkelingen alleen op bestaande of nieuwe erven<br>☑ Erf dwars op het lint<br>☑ Functies passen binnen programma<br>Afstand tussen kavels > 201 meter: 3<br>Totale diepte erf na uitbreiding: 100 meter: 2<br>Breedte erf na uitbreiding 100 meter: 1<br>Er vindt schaalvergroting plaats: 1<br>Totaalscore: 7 punten<br>Ontwikkeling vindt plaats op bestaand erf<br>De resulterende score van dit initiatief op dit thema is 'basis'. | -1 |
| Wonen nabij bedrijven | Zorgunits worden gerealiseerd buiten de geurcirkel van het naastgelegen agrarisch bedrijf | 1 |
| Geluidsbelasting door infrastructuur | Het initiatief valt buiten de geluidzones van (spoor)wegen | 1 |
| Duurzame energie | Initiatiefnemers is voornemens de woonunit en het nieuwe centrum in de voormalige schapenschuur energieneutraal te maken. Gas zal niet aangesloten worden en verwarming zal voornamelijk met elektriciteit gebeuren. De energieopwekking zal of op de units zelf, maar waar- | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| | schijnlijker via de zonnepanelen die nu al aanwezig zijn gebeuren. Streven is uiteindelijk de gehele boerderij energieneutraal te maken. Stappen daartoe zijn tot nu toe vooral het plaatsten van 65 panelen, naar gelang de energiebehoefte groeit zal dit aantal groter worden. Mogelijk komt er een warmtepomp, als dan niet met grond reservoir voor het verwarmen van de boerderij, de nieuwe woonunit en het nieuwe centrum in de voormalige schapenschuur. Ook is een initiatief gestart met de buren om zich te oriënteren op gezamenlijk opwekken van energie, en ook kennis te bundelen. We zien de boerderij als plek waar je energie kan oogsten en streven naar zo weinig mogelijk verbruik van buitenaf. Ook met het kiezen van de bouwmaterialen streven we naar duurzaamheid, dit zal verder uitgewerkt worden in de bouwaanvraag | |
| Natuurwaarden | We werken de afgelopen twee jaar samen met "Stichting Landschapsbeheer Gelderland" en hebben al verschillende streekeigen aanpassingen gerealiseerd in de beplanting op en rond het erf. Ook dit voorjaar krijgen we een nieuwe hoeveelheid beplanting binnen en verwerken we het plan zoals voorgesteld door de stichting. Dit omvat ook het plaatsen van vogelkasten voor koolmees & een nestkast voor de pimpelmees, een egelkast en een insectenhotel. Daarnaast zijn we voornemend om 3 mussennestkasten te plaatsen en op het centrum en de woonunit een groen dak te plaatsen met streekeigen soorten. Zover we weten nestelen aan de voor en achter zijde van de boerderij al zwaluwen, maar we zijn voornemend om nestgelegenheden voor Gierzwaluwen te realiseren aan de voorzijde van de boerderij. We denken ook te voldoen aan "overige maatregelen die aantoonbaar (volgens ecologisch deskundigenoordeel) waarde hebben voor het Poldergebied." Door de samenwerking en rapporten van Stichting Landschapsbeheer Gelderland. Hiermee zijn we al op weg door aanplant van struweelhagen, aanplant van streekeigen bomen en manier van maaien etc. | 1 |
| Recreatie & sport | Het terrein staat open voor campinggasten en het is ook nadrukkelijk het doel om mensen te laten recreëren en meegenieten van het landschap. In het nieuwe centrum zal een kleinschalige landschapswinkel ingericht worden met streekproducten waar bezoekers en campinggasten van kunnen genieten. Het zal een onderdeel zijn van de kleinschalige horeca, de koffie- en theetuin. We hebben al een boomgaard aangelegd en in dit voorjaar komen er nog een 20-tal fruitbomen bij via stichting Landschapsbeheer Gelderland. Campinggasten kamperen letterlijk in een plukweide. Ook zijn diverse bessen- en bramenstuiken geplant worden met dit doel. | 1 |
| **Totaalscore** | | 4 |

*Conclusie:*
Dit initiatief scoort ruimschoots voldoende punten om te kunnen worden meegenomen in het Chw bestemmingsplan. Crisisopvang op die locatie is ook vanuit sociaal maatschappelijk perspectief denkbaar.

## INITIATIEF 27, GELDERSEDIJK 107, POLDERGEBIED

Tegen dit initiatief zijn geen zienswijzen gericht.

Dit initiatief heeft betrekking op het perceel aan de Geldersedijk 107, gelegen in het deelgebied Poldergebied.



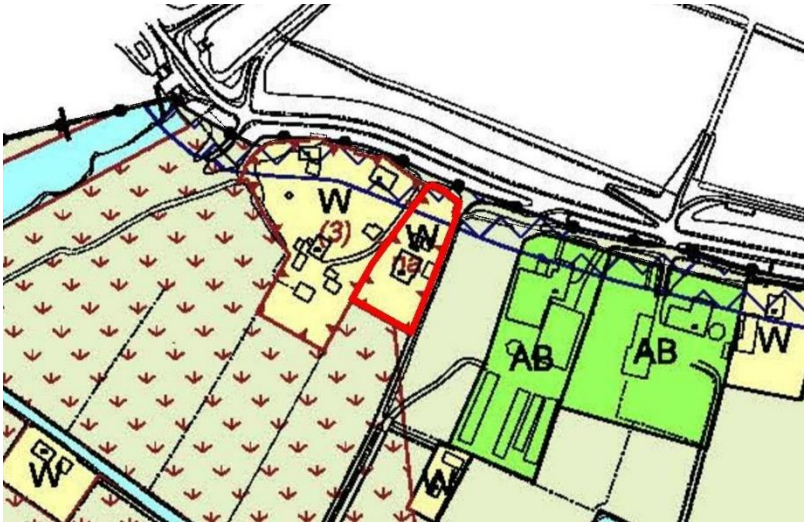
Het initiatief ziet toe op de realisatie van 2 tiny houses op het perceel en de verplaatsing van de bestaande bed & breakfast naar de bestaande woonboerderij. Een van de tiny houses wordt gevestigd in de bestaande schuur die daar geschikt voor wordt gemaakt.



De tweede tiny house wordt elders op het perceel gerealiseerd. Beide tiny house hebben een zo klein mogelijke ecologische footprint en zijn bestemd voor (tijdelijk) wonen, woon-werk of woon-zorg. Bij de aanvraag is een vogelperspectieftekening opgenomen van de beoogde situatie.



In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft het betreffende perceel de bestemming Woondoeleinden.




Het initiatief ligt in het poldergebied ten noordoosten van de kruising tussen de A28 en N50. Dit gebied wordt gekenmerkt door het gebruik van de gronden als productielandschap en heeft een grote mate van openheid. Nieuwe initiatieven binnen het poldergebied moeten deze kenmerken versterken. Er is daarom in dit gebied geen plaats voor grote, volumineuze ontwikkelingen.
Bestaande agrarische grondgebonden bedrijvigheid kan worden uitgebreid, mits dit gepaard gaat met geen of slechts beperkte toename van het bebouwde volume. Functiewijzigingen en nevenfuncties zoals kamperen bij de boer, combinatie agrarisch en zorg, bed & breakfasts en rood voor rood passen eveneens binnen dit gebied, mits deze binnen het bestaande bouwvolume worden gerealiseerd. Nieuwbouw is beperkt toelaatbaar in de vorm van een nieuw of uit te breiden erf, mits het erf zich daarbij haaks op het lint ontwikkelt en de bestaande landschappelijke lijnen niet worden doorbroken.

Het is bij de invulling van de gronden van belang dat het (ruimtelijke) ontwerp daarvan, stedenbouwkundig en landschappelijk wordt ingepast op de manier zoals hiervoor is beschreven. Bij de informatie is nog niet duidelijk welke bouwwerken op welke plek met welke functie krijgen. Aangeraden wordt om bij de verdere uitwerking een ruimtelijk ontwerp te maken, zodat goed beoordeeld kan worden of het initiatief ruimtelijk inpasbaar is. Desgewenst kan daarvoor een landschapsarchitect inschakelen.

*In het voorliggende Chw bestemmingsplan worden de gronden, overeenkomstig de geldende woonbestemming, ten op de verbeelding aangegeven met de gebruiksactiviteit wonen. Op grond van de bouwactiviteit wonen zijn ter plaatse de bouw van het perceel in totaal 3 woningen toegestaan (inclusief de bestaande).*

Scoretabel initiatief 27

| **Onderdeel** | **Toelichting** | **Score** |
|---|---|---|
| Ruimtelijke inpassing | Poldergebied, open polderlandschap<br>☑ Volgt de indeling op de kaart<br>☑ Behoud of versterken landschappelijke polderstructuur<br>☑ Ontsluiting via Oostersedijk, Geldersedijk of Ierstweg<br>☑ Ontwikkelingen alleen op bestaande of nieuwe erven<br>☑ Erf dwars op het lint<br>☑ Functies passen binnen programma<br>Afstand tussen kavels 100 meter: 1<br>Totale diepte erf na uitbreiding: 70 meter: 3<br>Breedte erf na uitbreiding 40 meter: 2<br>Er vindt schaalvergroting plaats: 1<br>Totaalscore: 6 punten<br>De resulterende score van dit initiatief op dit thema is ‘uitstekend’. | 1 |
| Wonen nabij bedrijven | Zorgunits worden gerealiseerd juist buiten de geurcirkel van het naastgelegen agrarisch bedrijf. Het initiatief scoort daarom ‘0’ voor dit thema. | 0 |
| Geluidsbelasting door infrastructuur | Het initiatief ligt ruimschoots buiten de geluidcontouren rond de verschillende wegen en spoorbanen. Het initiatief scoort daarom ‘uitstekend’ binnen dit thema. | 1 |
| Duurzame energie | In de beschrijving van het initiatief is aangegeven dat de zorgwoningen gasloos zullen zijn. Men is van plan om de benodigde elektriciteit met zonnepanelen op te wekken. Eventueel aanvullende elektriciteitsbehoefte zal worden betrokken van Powered By Hattem. Daardoor scoort het initiatief ‘0’. | 0 |
| Natuurwaarden | In de toelichting op het initiatief is onvoldoende informatie opgenomen om het initiatief op dit thema te kunnen beoordelen. | # |
| Recreatie & sport | In de toelichting op het initiatief zijn geen gegevens opgenomen op basis waarvan sprake zal zijn van bevorderen van de recreatieve en sportieve beleving van het Poldergebied. Het initiatief scoort daarom ‘0’ op dit thema. | 0 |
| **Totaalscore** | | PM |

*Conclusie:*

# RHO ADVISEURS

In de beschrijving van het initiatief zijn onvoldoende gegevens opgenomen om het initiatief aan het Afwegingskader te kunnen toetsen. Omgevingsvergunning bestemmingsplanactiviteit opnemen, tenzij de initiatiefnemer op korte termijn voldoende aanvullende info kan aanleveren. Het bebouwingsoppervlak wordt beperkt, zodat er niet drie woningen met bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd.

## INITIATIEF 28, IERSTWEG 5, POLDERGEBIED

Geen van de zienswijzen richt zich tegen dit initiatief.

Het initiatief heeft betrekking op het perceel aan de Ierstweg 5, gelegen in het deelgebied Poldergebied.



Het initiatief ziet toe op het verfraaien en verjongen van het historische erf en de realisatie van twee vrijstaande (schuur-)woningen op het perceel. Tevens wordt de bestaande hooibergen geschikt gemaakt voor bed & breakfast. De grootste van de verbouwde hooibergen zou desgewenst ook ingezet kunnen worden als zorgwoning. Een van de bestaande schuren op het erf zal worden gesloopt. De initiatiefnemer wil graag de agrarische bestemming wijzigen naar een woonbestemming. Bij de aanvraag is een uitgebreide omschrijving opgenomen die als bijlage 6 bij de toelichting is gevoegd.



In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft het betreffende perceel de bestemming Agrarische bedrijfs-doeleinden.




Het initiatief is getoetst in het Afwegingskader. Daaruit is gebleken dat er in principe kan worden ingestemd met het initiatief.

Het initiatief ligt in het poldergebied ten noordoosten van de kruising tussen de A28 en N50. Dit gebied wordt gekenmerkt door het gebruik van de gronden als productielandschap en heeft een grote mate van openheid. Nieuwe initiatieven binnen het poldergebied moeten deze kenmerken versterken. Er is daarom in dit gebied geen plaats voor grote, volumineuze ontwikkelingen.
Bestaande agrarische grondgebonden bedrijvigheid kan worden uitgebreid, mits dit gepaard gaat met geen of slechts beperkte toename van het bebouwde volume. Functiewijzigingen en nevenfuncties zoals kamperen bij de boer, combinatie agrarisch en zorg, bed & breakfasts en rood voor rood passen eveneens binnen dit gebied, mits deze binnen het bestaande bouwvolume worden gerealiseerd. Nieuwbouw is beperkt toelaatbaar in de vorm van een nieuw of uit te breiden erf, mits het erf zich daarbij haaks op het lint ontwikkelt en de bestaande landschappelijke lijnen niet worden doorbroken.

*In het voorliggende Chw bestemmingsplan worden de gronden ten behoeve van de woningen op de verbeelding aangegeven met de gebruiksactiviteit wonen. Op grond van de bouwactiviteit wonen is ter plaatse de bouw van twee extra woningen mogelijk.*

Aanvullende informatie over dit initiatief is opgenomen in bijlage 6 bij de toelichting op het Chw bestemmingsplan:
b_NL.IMRO.0244.bpChwBuitengebied-0002_tb6.pdf (ruimtelijkeplannen.nl)

Scoretabel initiatief 28

| **Onderdeel** | **Toelichting** | **Score** |
|---|---|---|
| Ruimtelijke inpassing | Poldergebied, open polderlandschap<br>☑ Volgt de indeling op de kaart<br>☑ Behoud of versterken landschappelijke polderstructuur<br>☑ Ontsluiting via Oostersedijk, Geldersedijk of Ierstweg<br>☑ Ontwikkelingen alleen op bestaande of nieuwe erven<br>☑ Erf dwars op het lint<br>☑ Functies passen binnen programma | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| | Afstand tussen kavels > 300 meter: 3<br>Totale diepte erf na uitbreiding: 50 meter: 2<br>Breedte erf na uitbreiding 70 meter: 1<br>Er vindt schaalvergroting plaats: 1<br>Totaalscore: 7 punten<br>De resulterende score van dit initiatief op dit thema is 'uitstekend'. | |
| Wonen nabij bedrijven | Ten noorden van het initiatief is een agrarisch bedrijf gevestigd aan de Ierstweg 7. Het initiatief ligt ruimschoots buiten de gebruiksruimte van dit bedrijf. Het initiatief scoort daarom 'uitstekend' op dit thema. | 1 |
| Geluidsbelasting door infrastructuur | Het initiatief ligt binnen de zone rond de snelweg A50. Daarmee scoort het initiatief '0' op dit thema. | 0 |
| Duurzame energie | In de toelichting op het initiatief is aangegeven dat de woningen energieneutraal zullen worden gebouwd en deze per saldo energie zullen leveren (aan de historische boerderij). Het initiatief scoort daarom '0' op dit thema. | 0 |
| Natuurwaarden | In de toelichting op het initiatief is aangegeven dat binnen het initiatief extra (fruit)bomen zullen worden geplant en extra groen zal worden aangelegd. Deze informatie is te globaal om het initiatief op dit thema te kunnen scoren. | PM |
| Recreatie & sport | In de toelichting op het initiatief zijn geen zaken aangeven die bijdragen aan de recreatieve en sportieve beleving van het Poldergebied. Het initiatief scoort daarom '0' op dit thema. | 0 |
| **Totaalscore** | | PM |

*Conclusie:*
In de beschrijving van het initiatief zijn onvoldoende gegevens opgenomen om het initiatief aan het Afwegingskader te kunnen toetsen. Nadere info kan naar verwachting worden aangeleverd voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Aandachtspunt is eventuele aanpassing van erfinrichting (plaatsing woningen) via deel 2 van het Afwegingskader. In verband met het ontbreken van gegevens wordt geadviseerd voor het initiatief een omgevingsvergunningsplicht voor de bestemmingsplanactiviteit op te nemen in de planregels.

## INITIATIEF 29, WEERDWEG 2, POLDERGEBIED

Geen van de zienswijzen richt zich tegen dit initiatief.

Dit initiatief heeft betrekking op het perceel aan de Weerdweg 2, gelegen in het deelgebied Poldergebied.



Het initiatief ziet toe op de realisatie van twee extra vrijstaande woningen op het betreffende perceel. In het initiatief blijven de bestaande boerderij met de loodsen gehandhaafd. Vóór de meest zuidelijke loods wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Ten zuiden van deze woning wordt nog een tweede woning gerealiseerd. Beide nieuwe woningen zijn op de Weerdweg gericht. De woningen worden landschappelijk ingepast met landschapselementen die van oudsher op erven in de omgeving voorkomen. Door de compacte opzet van het erf is de landschappelijke impact van de nieuwbouw gering. Ten opzichte van de huidige situatie neemt het aantal uitritten op de Weerdweg niet toe.

Ten behoeve van de plannen is een schetsontwerp met begeleidende onderbouwing (brief) opgesteld. Deze zijn als bijlage 6 opgenomen in de toelichting van dit Chw bestemmingsplan.



In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft het betreffende perceel de bestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden.




Het initiatief is getoetst in het Afwegingskader. In de begeleidende onderbouwing (zie bijlage 6) is op het Afwegingskader ingegaan.

*In het voorliggende Chw bestemmingsplan worden de gronden ten behoeve van de woningen op de verbeelding aangegeven met de gebruiksactiviteit wonen. Op grond van de bouwactiviteit wonen is ter plaatse de bouw van twee extra woningen mogelijk. De resterende gronden krijgen worden op de verbeelding aangegeven met de gebruiksactiviteit agrarisch.*

Aanvullende informatie over dit initiatief is opgenomen in bijlage 6 bij de toelichting op het Chw bestemmingsplan: b_NL.IMRO.0244.bpChwBuitengebied-0002_tb6.pdf (ruimtelijkeplannen.nl)

Scoretabel initiatief 29

| **Onderdeel** | **Toelichting** | **Score** |
|---|---|---|
| Ruimtelijke inpassing | Poldergebied, buurtschap Zuiderzeelandschap<br>☑ Volgt de indeling op de kaart<br>☑ Geen nieuwe ontwikkelingen ten noordoosten van de kerk<br>☑ Functies passen binnen programma<br>☑ Behoud open doorzichten op kavelniveau<br>☒ Erven groeien in diepte, niet in breedte; geen samensmelting<br>☒ Behoud bestaand bouwvolume<br>☒ Verder van de weg is verbreding toegestaan<br>☒ Toevoegen doorgaande landelijke routes<br>Het initiatief scoort op vier van de voornoemde criteria en komt daarmee op een totaalscore 'standaard'. | 0 |
| Wonen nabij bedrijven | In de directe omgeving van het initiatief vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats. Het initiatief scoort daarom '+1' | 1 |
| Geluidsbelasting door infrastructuur | Het initiatief ligt in het gebied waar de geluidbelasting door de A50 hoger is dan de op grond van de Wet geluidhinder maximaal toelaatbare | -1 |

| | | |
|---|---|---|
| | waarde van de geluidbelasting. Het Afwegingskader voorziet niet in dergelijke situaties. Daarom scoort het initiatief op dit thema -1. | |
| Duurzame energie | De nieuwe woningen worden conform de huidige bouwregelgeven energiezuinig en gasloos gebouwd. De initiatiefnemer is van plan op één van de loodsen (zie tekening) zonnepanelen te monteren. De hoeveelheid zonnepanelen op dit dak voorziet naar verwachting in meer energie dan de bewoners nodig hebben. Hierdoor is het initiatief per saldo energieleverend en scoort daarmee '+1'. | 1 |
| Natuurwaarden | Bij dit initiatief zijn de initiatiefnemers van plan de nestgelegenheid van de verschillende vogelsoorten te verbeteren. Volgens de bewoners biedt de houtsingel aan de noordoostzijde van het erf hiervoor veel mogelijkheden. Dit is een relatief rustige kant van het perceel, waar met het ophangen van enkele nestkasten en de aanplant van aanvullende beplanting de<br>biodiversiteit gestimuleerd kan worden. Dit is nog niet uitgewerkt in een concreet plan omdat initiatiefnemers daarvoor nog geen tijd hebben gehad. Het initiatief kan daarom op dit thema nog niet worden beoordeeld. | PM |
| Recreatie & sport | Het initiatief biedt niet direct een meerwaarde ten aanzien van sport en recreatie en scoort daarmee '0' punten op dit thema. | 0 |
| **Totaalscore** | | PM |

*Conclusie:*
In de beschrijving van het initiatief zijn onvoldoende gegevens opgenomen om het initiatief aan het Afwegingskader te kunnen toetsen. Nadere info kan naar verwachting worden aangeleverd voor de vaststelling, anders alsnog omgevingsvergunning bestemmingsplanactiviteit opnemen. N.a.v. deze casus functieveranderingsbeleid opnemen in Afwegingskader. Functieverandering agrarisch naar wonen altijd combineren met sloop van niet bedrijfsgebouwen zonder daar een oppervlakte aan te verbinden.

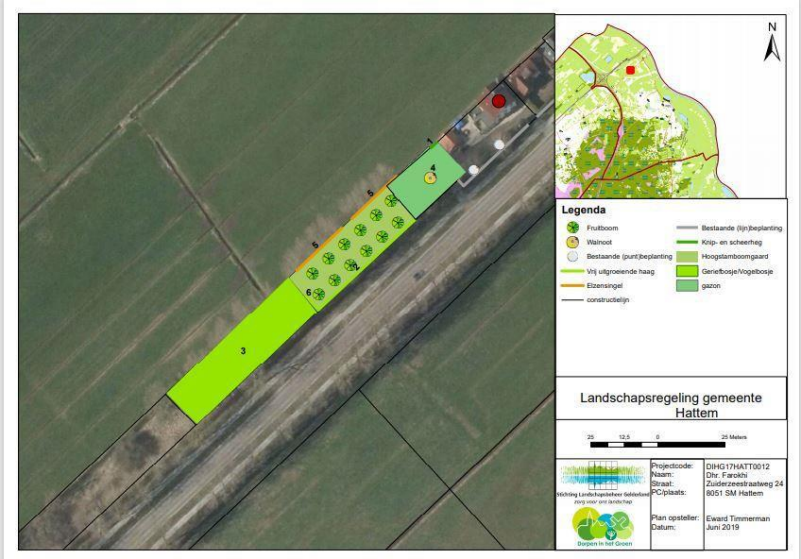
## INITIATIEF 32, PERCEEL NAAST ZUIDERZEESTRAATWEG 24, KERNRAND

Geen van de zienswijzen richt zich tegen dit initiatief.

Dit initiatief heeft betrekking op het perceel naast de Zuiderzeestraatweg 24, gelegen in het deelgebied Poldergebied, buurtschap Zuiderzeestraatweg. Het perceel heeft een omvang van 2.180 m2.

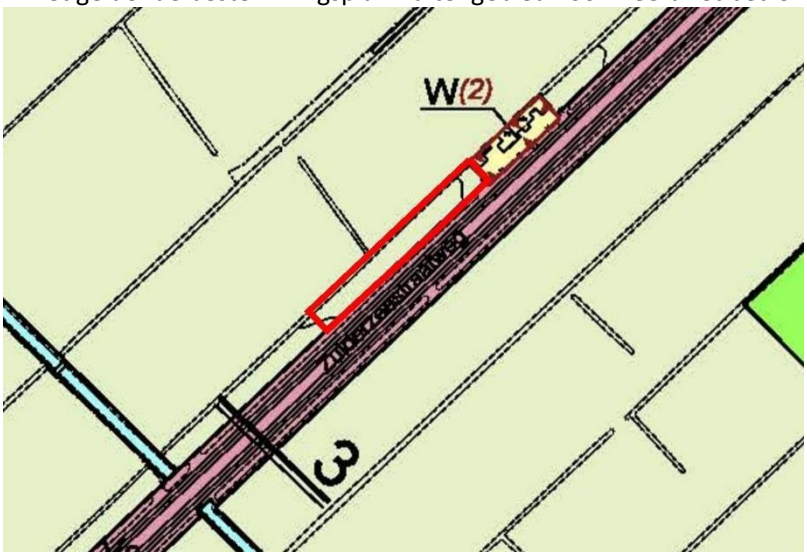


Het initiatief ziet toe op de realisatie van een extra woning op het betreffende perceel. Het voornemen is om op het perceel 85 een nieuwe levensbestendige en duurzame woning te realiseren. Hiermee blijven landschappelijke lijnen gehandhaafd. De bestaande woning 'de Peppelhof' gaat gebruikt worden als kleinschalige bedrijfsruimte (B&B), gecombineerd met woning voor de kinderen.
Hiertoe dient de agrarische bestemming te worden gewijzigd naar een woonbestemming.
Ten behoeve van het plan is een participatie-initiatief opgesteld dat als bijlage 6 is opgenomen in deze toelichting.




Tot slot is dit perceel ook aangemeld in het kader van landschapsontwikkeling en herinrichting Zuiderzeestraatweg.

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft het betreffende perceel de bestemming Agrarische doeleinden.




Het initiatief is getoetst in het Afwegingskader. In het participatie-initiatief (bijlage 6) wordt hier nader op ingegaan.

*In het voorliggende Chw bestemmingsplan worden de gronden ten behoeve van de woning op de verbeelding aangegeven met de gebruiksactiviteit wonen. Op grond van de bouwactiviteit wonen is ter plaatse de bouw van één extra woning mogelijk.*

Aanvullende informatie over dit initiatief is opgenomen in bijlage 6 bij de toelichting op het Chw bestemmingsplan: b_NL.IMRO.0244.bpChwBuitengebied-0002_tb6.pdf (ruimtelijkeplannen.nl)

Scoretabel initiatief 32

| **Onderdeel** | **Toelichting** | **Score** |
|---|---|---|
| Ruimtelijke inpassing | Poldergebied, buurtschap Zuiderzeelandschap<br>☑ Volgt de indeling op de kaart<br>☑ Geen nieuwe ontwikkelingen ten noordoosten van de kerk<br>☑ Functies passen binnen programma<br>☑ Behoud open doorzichten op kavelniveau<br>☒ Erven groeien in diepte, niet in breedte; geen samensmelting<br>☒ Behoud bestaand bouwvolume<br>☒ Verder van de weg is verbreding toegestaan<br>☒ Toevoegen doorgaande landelijke routes<br>Het initiatief scoort op vier van de voornoemde criteria en komt daarmee op een totaalscore 'standaard'. | 0 |
| Wonen nabij bedrijven | In de directe nabijheid zijn geen bedrijfsmatige activiteiten aanwezig. Het initiatief scoort op dit thema 'uitstekend'. | 1 |
| Geluidsbelasting door infrastructuur | Het initiatief ligt in het gebied waar de geluidbelasting door de A50 hoger is dan de op grond van de Wet geluidhinder maximaal toelaatbare waarde van de geluidbelasting. Het Afwegingskader voorziet niet in dergelijke situaties. Daarom scoort het initiatief op dit thema -1. | -1 |

| | | |
|---|---|---|
| Duurzame energie | Voor de bouw van de woning wordt gebruik gemaakt van milieuvriendelijke materialen. Energieverbruik wordt o.a. beperkt door gebruikmaking van kunststofkozijnen met 3-laags isolerende beglazing. De gevel en het dak worden volledig geïsoleerd. Robuuste kierafdichtingen voor ramen en deuren met bijbehorend hang- en sluitwerk dragen ook bij aan energiebesparing. Voor bodemisolatie wordt de woning volledig onderkelderd. De woning wordt voorzien van voldoende geïntegreerde zonnepanelen waardoor per saldo $CO_2$-neutrale footprint gerealiseerd wordt. De woning zal geen gebruik maken van het gasnet. De woning wordt dus extra energiezuinig gebouwd en er wordt gebouwgebonden duurzame energie opgewekt. Het initiatief scoort daarom '0' | 0 |
| Natuurwaarden | In de toelichting op het initiatief is aangegeven dat het perceel waarop dit is geprojecteerd, is aangemeld voor het project Hattem in het Groen en er in dat kader een ontwerp is gemaakt door Landschapsbeheer Gelderland. Er zal vogel- en bijenvriendelijk groen en fruitbomen worden geplant, er wordt een vogel- en insectenvriendelijk geriefbos aangelegd en verschillende mussenkasten worden opgehangen. Met deze voorzieningen scoort het initiatief zes punten, voldoet aan de drempelscore en scoort 'standaard'. | 0 |
| Recreatie & sport | In de toelichting op het initiatief is aangegeven dat dit thema niet van toepassing is. Het initiatief scoort daarom '0' | 0 |
| **Totaal score** | | 0 |

*Conclusie:*
Het initiatief scoort juist genoeg punten om te kunnen worden meegenomen in het Chw bestemmingsplan. Bij uitwerking is het wenselijk dat de initiatiefnemer zoekt naar een combinatie met het opwaarderen van de naastgelegen bosstrook.

## INITIATIEF 33, ZUIDERZEESTRAATWEG 23, KERNRAND

Geen van de zienswijzen richt zich tegen dit initiatief.

Het initiatief heeft betrekking op het perceel aan de Zuiderzeestraatweg 23, gelegen in het deelgebied Kernrand midden, het Kampenlandschap.

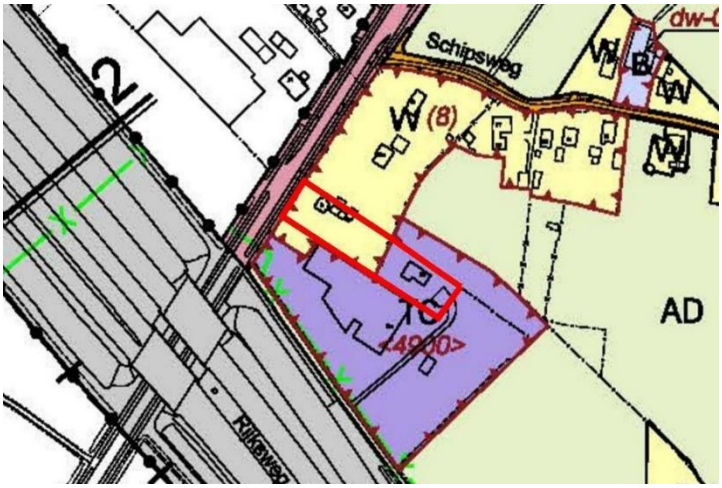


Het initiatief ziet toe op de woning aan de Zuiderzeestraatweg 23. Het betreft de voormalige bedrijfswoning van het naastgelegen tuincentrum. De bestaande bedrijfswoning is niet meer als zodanig in gebruik. Het voornemen is om de bestemming van de bedrijfswoning om te zetten naar de reguliere woonbestemming.

Daarnaast is het voornemen om op het perceel in het bestaande bouwlint langs de Zuiderzeestraatweg een extra woning te realiseren. Ten behoeve van de extra woning is door initiatiefnemers een ruimtelijk inpassingsplan opgesteld dat als bijlage 6 bij de toelichting van dit Chw bestemmingsplan is opgenomen.




In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft het betreffende perceel de bestemming Woondoeleinden en Tuincentrum. Aan de achterzijde van het perceel met de bestemming Tuincentrum is de bestaande bedrijfswoning gesitueerd. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft de voorzijde van het perceel de bestemming Woondoeleinden. In het gebied dat is voorzien van deze bestemming (het gele gebied aan de Schipsweg en Zuiderzeestraatweg zoals op de verbeelding is weergegeven) zijn 8 woningen toegestaan. Het toevoegen van een nieuwe woning is op dit moment niet mogelijk binnen de bestemming Woondoeleinden.



Het initiatief is getoetst in het Afwegingskader. Uit de voorlopige toets is naar voren gekomen dat de gemeente positief staat tegenover het omzetten van de tuincentrumbestemming naar een woonbestemming. Ten aanzien van de voormalige bedrijfswoning in het lint langs de Zuiderzeestraatweg wordt in het inpassingsplan niet ingegaan op de uitgangspunten van het Afwegingskader, omdat dat een bestaande woning betreft.

Het deel van het kernrandgebied waarbinnen de extra woning gerealiseerd wordt, wordt gekenmerkt door de nadrukkelijke aanwezigheid van verschillende vormen van infrastructuur, kleinschalige verkaveling en substantieel bedrijfsmatig gebruik. Tegelijkertijd biedt het gebied verschillende verrassende doorkijkjes. Juist de afwisseling tussen volumineuze bebouwing en de open ruimten horen bij dit gebied. De straatprofielen zijn krap en de bebouwing staat vrij dicht op de rijweg wat het contrast met de open gebieden vergroot. Achter de eerste rij met bebouwing staan vaak nog meerdere bouwwerken. Om deze ruimtelijke kwaliteit te kunnen behouden, is er binnen dit deelgebied ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, zolang deze passen bij de korrelgrootte van de bestaande bebouwing.

Om dit te borgen staat de gemeente positief tegenover het realiseren van de extra woning op het perceel. Het is daarbij wel van belang dat het (ruimtelijke) ontwerp van deze nieuwe woning ten opzichte van de bestaande woning, geen afbreuk doet aan het open karakter van het landschap. Aangeraden wordt om het initiatief bij de verdere uitwerking volgens de uitgangspunten van de ruimtelijke inpassing als beschreven in het Afwegingskader te ontwerpen.

*In het voorliggende Chw bestemmingsplan zijn de gronden ten behoeve van de beide woningen op de verbeelding aangegeven met de gebruiksactiviteit wonen. Op grond van de bouwactiviteit wonen is ter plaatse de bouw van één extra woning mogelijk.*

Aanvullende informatie over dit initiatief is opgenomen in bijlage 6 bij de toelichting op het Chw bestemmingsplan: b_NL.IMRO.0244.bpChwBuitengebied-0002_tb6.pdf (ruimtelijkeplannen.nl)

Scoretabel initiatief 33

| **Onderdeel** | **Toelichting** | **Score** |
|---|---|---|
| Ruimtelijke inpassing | Kernrand midden, Kampenlandschap<br>☑ Initiatief volgt de indeling op de kaart bij het thema<br>☑ Initiatief sluit aan bij het beoogde programma<br>☑ Voegt ook landschappelijke, recreatieve of educatieve waarden toe<br>☒ Bij afname tussenruimte landsch. of recreatieve meerwaarde<br>☑ Nieuwbouw past bij korrelgrootte van bestaande bebouwing<br>☒ Voegt doorgaande landelijke routes toe<br>Het initiatief scoort 4 punten op basis van de hiervoor genoemde criteria, wat resulteert in een totaalscore 'uitstekend'.<br>Voor deze locatie geldt geen voorwaarde dat ten minste 22 meter agrarisch tot aan de rijweg moet worden geborgd. De woning past binnen het programma dat in dit deelgebied wordt nagestreefd. De openbare pluktuin voegt een openbaar ruimtelijk gebiedskenmerk toe. De nieuwbouw past bij de korrelgrootte van de bestaande bebouwing. | 1 |
| Wonen nabij bedrijven | Het initiatief ligt ten noorden van de Welkoop gevestigd aan de Zuiderzeestraatweg 21a. In het Chw bestemmingsplan is de gebruiksruimte van dit bedrijf geborgd met een bebouwingsvrije zone, waarbuiten de beoogde nieuwe woning moet worden geprojecteerd. Daarnaast ligt ten noordwesten van de beoogde nieuwe woning kwekerij | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| | Souman. De binnen het initiatief beoogde woning is ook buiten de gebruiksruimte voor dit bedrijf geprojecteerd. Daarmee scoort het initiatief op dit thema 'uitstekend'. | |
| Geluidsbelasting door infrastructuur | Door de korte afstand tussen het initiatief en de snelweg A50, bedraagt de geluidbelasting door deze snelweg ter hoogte van het initiatief meer dan de maximaal toelaatbare waarde van de geluidbelasting die de Wet geluidhinder toestaat. Daarom is bij de voorbereiding voor het Chw bestemmingsplan voor onder meer dit initiatief een procedure op grond van de Interimwet Stad en Milieubenadering gevolgd. Het Afwegingskader voorziet niet in dergelijke gevallen. Daarom wordt voor dit thema aan het initiatief de score -1 toegekend. | -1 |
| Duurzame energie | Uit de beschrijving van het energie blijkt niet dat er een ambitieuze ambitie op gebied van energieverbruik aanwezig is. Het initiatief scoort daarom 0 op dit thema. | 0 |
| Natuurwaarden | In de toelichting op dit initiatief is geen informatie aangeleverd om een score aan dit thema te kunnen verbinden. | PM |
| Recreatie & sport | Uit de toelichting op het initiatief kan worden opgemaakt dat dit niet zal bijdragen aan de recreatieve en sportieve beleving van het buitengebied. Daarom scoort het initiatief 0 op dit thema. | 0 |
| **Totaal score** | | # |

*Conclusie:*
In de beschrijving van het initiatief zijn onvoldoende gegevens opgenomen om het initiatief volledig aan het Afwegingskader te kunnen toetsen. De aangeleverde informatie over natuurwaarden kan in de zomer worden aangeleverd. Zo niet dan initiatief alsnog verbinden aan omgevingsvergunning bestemmingsplanactiviteit. Woonklimaat toegevoegde woning is voldoende geborgd met afstandsnorm tot parkeervoorzieningen tuincentrum.

## INITIATIEF 34, HOEK SCHIPSWEG - ZUIDERZEESTRAATWEG, KERNRAND

Geen van de zienswijzen richt zich tegen dit initiatief.

Dit initiatief heeft betrekking op het perceel G32 op de hok van de Schipsweg met de Zuiderzeestraatweg, gelegen in het deelgebied Kernrand.



Het initiatief ziet toe op de realisatie van een extra woning op het betreffende perceel G32. Het voornemen is om een vrijstaande (schuur)woning te realiseren die ontsloten wordt vanaf de Schipsweg. Het initiatief behelst ook de landschappelijke herinrichting van de omliggende gronden.

Ten behoeve van het voorliggende initiatief is een principeverzoek opgesteld dat als bijlage 6 bij de toelichting van dit Chw bestemmingsplan is opgenomen.




In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft het betreffende perceel de bestemming Agrarische doeleinden. Binnen deze bestemming is een woning niet toegestaan.




Het initiatief is getoetst aan het Afwegingskader.
Het deel van het kernrandgebied waarbinnen de extra woning gerealiseerd wordt, wordt gekenmerkt door de nadrukkelijke aanwezigheid van verschillende vormen van infrastructuur, kleinschalige verkaveling en substantieel bedrijfsmatig gebruik. Tegelijkertijd biedt het gebied verschillende verrassende doorkijkjes. Juist de afwisseling tussen volumineuze bebouwing en de open ruimten horen bij dit gebied. De straatprofielen zijn krap en de bebouwing staat vrij dicht op de rijweg wat het contrast met de open gebieden vergroot. Achter de eerste rij met bebouwing staan vaak nog meerdere bouwwerken. Om deze ruimtelijke kwaliteit te kunnen behouden, is er binnen dit deelgebied ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, zolang deze passen bij de korrelgrootte van de bestaande bebouwing.

Om dit te borgen staat de gemeente positief tegenover het voorliggende initiatief. Het is voor het ruimtelijke ontwerp van belang dat dit (ruimtelijke) ontwerp stedenbouwkundig en landschappelijk wordt ingepast op de manier zoals dit in de beleidsregel voor het kernrandgebied is beschreven. Wat daarbij met name van belang is, is dat de woning zo veel mogelijk in de zuid-oosthoek van het perceel in kwestie wordt gebouwd. Daardoor blijft er vanaf het grootste gedeelte van de Schipsweg, ononderbroken zicht op de Zuiderzeestraatweg.

*In het voorliggende Chw bestemmingsplan worden de gronden ten behoeve van de woning op de verbeelding aangegeven met de gebruiksactiviteit wonen, deze functie ligt op de zuidoostzijde van het perceel, zodat nog enige afstand tot de Zuiderzeestraatweg en Bedrijvenpark H2O is aangehouden. Op grond van de bouwactiviteit wonen is ter plaatse de bouw van één extra woning mogelijk. De aansluitende gronden zijn bestemd als Agrarisch - Landschapstuin.*

Aanvullende informatie over dit initiatief is opgenomen in bijlage 6 bij de toelichting op het Chw bestemmingsplan: b_NL.IMRO.0244.bpChwBuitengebied-0002_tb6.pdf (ruimtelijkeplannen.nl)

Scoretabel initiatief 34

| Onderdeel | Toelichting | Score |
|---|---|---|
| Ruimtelijke inpassing | Kernrand noord, Open weidelandschap<br>☑ Initiatief volgt de indeling op de kaart bij het thema<br>☑ Initiatief sluit aan bij het beoogde programma<br>☒ Voegt ook landschappelijke, recreatieve of educatieve waarden toe<br>☒ Bij afname tussenruimte landsch. of recreatieve meerwaarde<br>☑ Nieuwbouw past bij korrelgrootte van bestaande bebouwing<br>☒ Voegt doorgaande landelijke routes toe<br>Het initiatief scoort op drie van de hiervoor genoemde criteria en komt daarmee op een totaalscore 'standaard'.<br>Het initiatief behelst de bouw van een woning. Het initiatief is geprojecteerd in het kernrandgebied en sluit aan bij het daar beoogde programma. Op grond van het Afwegingskader met tussen het initiatief en omliggende bebouwing 22 meter agrarisch tot de rijweg aangehouden worden. Deze afstand kan gelet op de breedte van de kavel eenvoudig worden gerealiseerd. De nieuwbouw past bovendien bij de korrelgrootte van de bestaande bebouwing. | 0 |
| Wonen nabij bedrijven | Ten noordwesten van het initiatief ligt Bedrijvenpark H2O. De geprojecteerde woning binnen dit initiatief ligt buiten de gebruiksruimte die dit bedrijventerrein nodig heeft. Daarom scoort dit initiatief 'uitstekend' op dit thema. | 1 |
| Geluidsbelasting door infrastructuur | Het initiatief ligt ruimschoots binnen de contouren rond de snelweg A28 en de Zuiderzeestraatweg. De geluidbelasting is daarbij hoger dan de maximaal toelaatbare waarde van de geluidbelasting op grond van de Wet geluidhinder. Bij het voorbereiden van het Chw bestemmingsplan is daarom voor dit initiatief de procedure op grond van de Interimwet Stad en Milieubenadering doorlopen. Het Afwegingskader voorziet niet in dergelijke gevallen. Daarom wordt aan dit initiatief de score -1 voor dit thema toegekend. | -1 |
| Duurzame energie | Uit de toelichting op het initiatief wordt opgemaakt dat de woning op zijn hoogst energieneutraal zal worden. Daarom scoort het initiatief op dit thema 0. | 0 |

| | | |
|---|---|---|
| Natuurwaarden | In de toelichting op het initiatief is aangegeven dat de nieuwbouw zal worden voorzien in drie mussennestkasten en nestplaatsen voor huiszwaluwen. Daarnaast komen er inbouwkasten voor vleermuizen. Het initiatief scoort daardoor 10 punten in het eerste deel van het Afwegingskader voor dit thema. Daarmee wordt voldaan aan de drempelwaarde van zes punten en bedraagt de eindscore 'standaard'. | 0 |
| Recreatie & sport | Uit de toelichting op het initiatief kan worden opgemaakt dat het initiatief geen bijdrage zal leveren aan de recreatieve of sportieve ervaring van het kernrandgebied. Het initiatief scoort daarom 0. | 0 |
| **Totaalscore** | | 0 |

*Conclusie:*
Het initiatief scoort juist genoeg punten om te kunnen worden meegenomen in het Chw bestemmingsplan. Voorstel is om deze in de fietstocht met de commissie ARZ op te nemen. Het advies kwaliteitsverbetering heeft niet geleid tot aanscherping. Intern ambtelijk wordt de openheid ter plaatse als waardevol beschouwd en is het voorstel om 'agrarisch tot aan de rijweg' op te nemen.

## INITIATIEF 35, LEEMCULEWEG 1, BOSGEBIED

Geen van de zienswijzen richt zich tegen dit initiatief.

Het initiatief heeft betrekking op het perceel aan de Leemculeweg 1, gelegen in het deelgebied Bosgebied.



Het initiatief ziet toe op het in gebruik nemen van een van de bijgebouwen als een (zelfstandig) kantoor. Het betreffende bijgebouw was eerder als woning in gebruik, maar heeft na de voltooiing van het huidige landhuis deze woonfunctie verloren. Het voornemen is om het gebouw als kantoor geschikt te maken.

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft het betreffende perceel de bestemming Landhuis.




*In het voorliggende Chw bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van de bestemming Kantoor, dit is een extra functie die mogelijk is naast het wonen.*

*Conclusie:*
Dit initiatief is niet getoetst aan het Afwegingskader omdat het een beperkte wijziging betreft. Eerder is voor dit initiatief een principeverzoek ingediend. Hierop is een positieve reactie van de gemeente gekomen, de kantoorfunctie in het bijgebouw wordt passend geacht. In de brief naar de initiatiefnemer is aangegeven dat het initiatief zou worden meegenomen in het Chw bestemmingsplan Buitengebied.

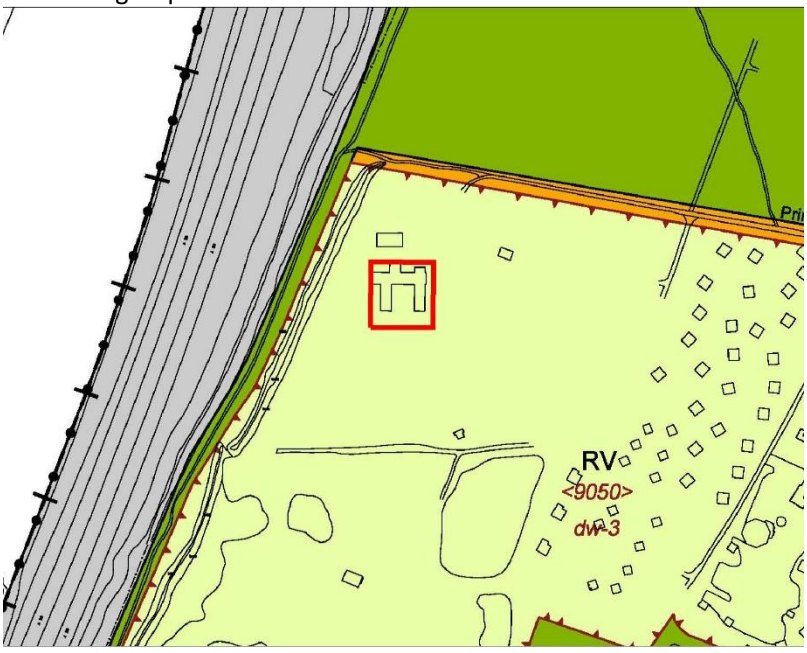
## INITIATIEF 37, MOLENCATEN, BOSGEBIED

Geen van de zienswijzen richt zich tegen dit initiatief.

Het initiatief heeft betrekking op het recreatiepark Molecaten, gelegen in het Bosgebied.



Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 een verblijfsrecreatieve bestemming. Ter plaatse staat een groepsaccommodatie.



Het bedrijf wil het kantoor van het bedrijf, dat op meerdere locaties is gevestigd in dit gebouw centreren en het deels wat uitbreiden. Daarnaast is er de wens om wat meer bouwmogelijkheden op het terrein en het vergroten van de oppervlakte van stacaravans en recreatiewoningen, het maximum aantal is ongewijzigd.

*In het Chw bestemmingsplan zijn deze mogelijkheden opgenomen. De eis die er wel in blijft is dat er geen vrijstaande bijgebouwen bij de stacaravans en recreatiewoningen zijn toegestaan. De oppervlakte sluit nu wel beter aan op de gangbare maten op recreatieparken.*

*Conclusie:*
Dit initiatief is niet getoetst aan het Afwegingskader omdat het een beperkte uitbreiding van de bebouwing betreft. Dat is ook in de brief richting initiatiefnemer zo gecommuniceerd. Omschrijving ‘meer bebouwingsmogelijkheden op het terrein’ is wel vaag, maar vertaald in duidelijke randvoorwaarden.

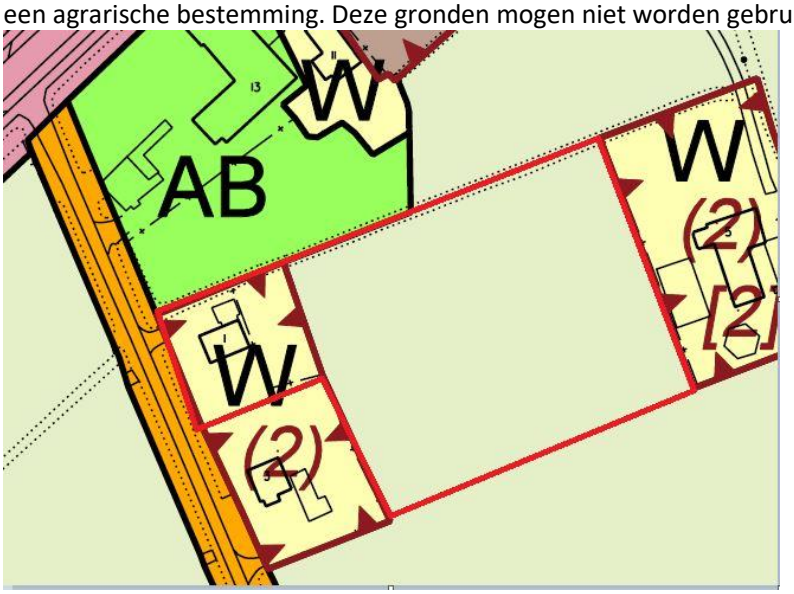
## INITIATIEF 38, WEERDWEG 1, POLDERGEBIED

Geen van de zienswijzen richt zich tegen dit initiatief.

Dit initiatief ziet op het perceel De Weerdweg 1 en is gelegen in het Poldergebied, buurtschap Zuiderzeestraatweg.



Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 de bestemming Woondoeleinden en daarachter een agrarische bestemming. Deze gronden mogen niet worden gebruikt als tuin.




De initiatiefnemer wil de woonbestemming iets vergroten aan de achterzijde, zodat hij meer ruimte heeft voor bijgebouwen. Ook zou hij het perceel willen gebruiken als boomgaard.

*In het Chw bestemmingsplan is de Woonbestemming vergroot en het resterende deel van het perceel als Agrarisch - Landschapstuin. Hier mogen geen bijgebouwen worden gerealiseerd, maar de gewenste invullen is hier toegestaan.*

*Conclusie:*
Dit initiatief is niet getoetst aan het Afwegingskader omdat het een beperkte wijziging betreft. Het perceel is gelegen in het buurtschap Zuiderzeestraatweg en is omringd door woonpercelen. Er is geen bezwaar om de woonbestemming wat uit te breiden en het tussenliggende stuk nu nog agrarische grond in te richten als boomgaard. Dat is ook in de brief richting initiatiefnemer zo gecommuniceerd.

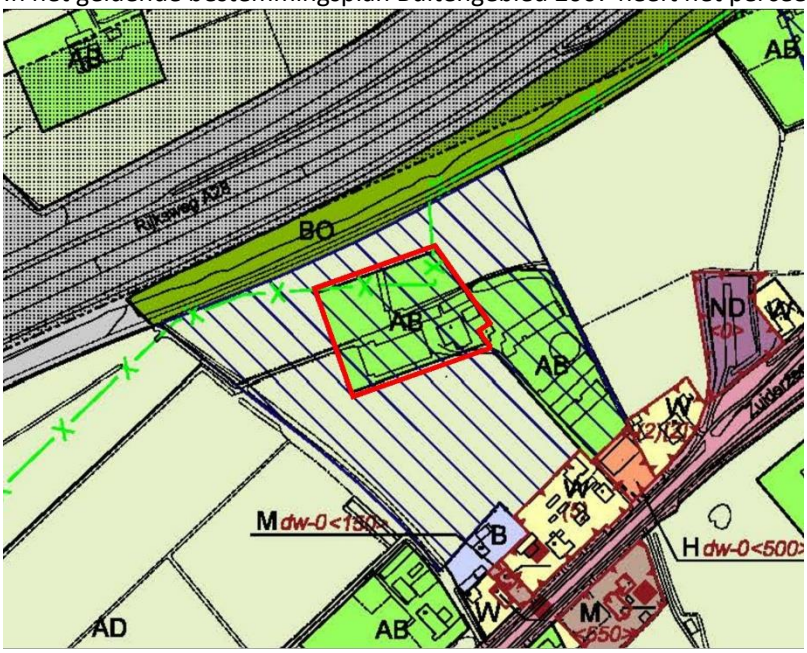
## INITIATIEF 39, ZUIDERZEESTRAATWEG 6, POLDERGEBIED

Geen van de zienswijzen richt zich tegen dit initiatief.

Het perceel waarop dit initiatief is geprojecteerd, ligt in het deelgebied Poldergebied.



In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft het perceel een agrarische bedrijfsbestemming.



De wens van initiatiefnemer is om de toegestane bouwhoogte van bedrijfsgebouwen te vergroten naar 15 meter. Dit is een hoogte die beter aansluit op de huidige maatstaven voor agrarische gebouwen en is voor alle agrarische bestemmingen verwerkt in het Chw bestemmingsplan.

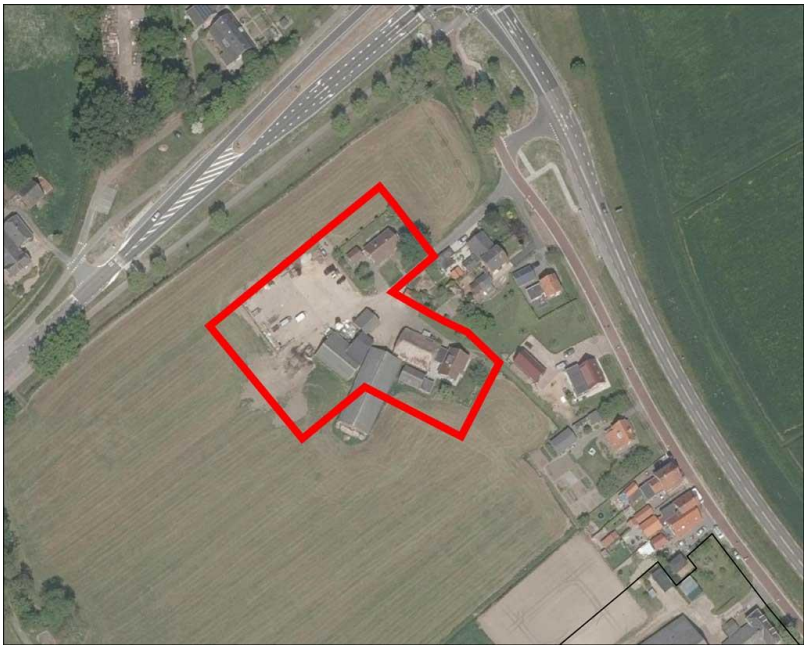
*In het voorliggende CHW bestemmingsplan krijgt het betreffende perceel de gebruiksactiviteit 'Agrarisch - Bedrijf'. Op grond van de bijbehorende bouwactiviteit 'Agrarisch - Bedrijf' zijn ter plaatse bedrijfsgebouwen en overkappingen toegestaan met een maximum bouwhoogte van 15 meter. Dit geldt voor alle agrarische bedrijven.*

*Conclusie:*
Dit initiatief is niet getoetst aan het Afwegingskader, omdat het een algemene aanpassing betreft van alle agrarische bedrijfsbestemmingen. Dat is ook in de brief richting initiatiefnemer zo gecommuniceerd.

## INITIATIEF 40, GELDERSEDIJK 79, POLDERGEBIED

Geen van de zienswijzen richt zich tegen dit initiatief.

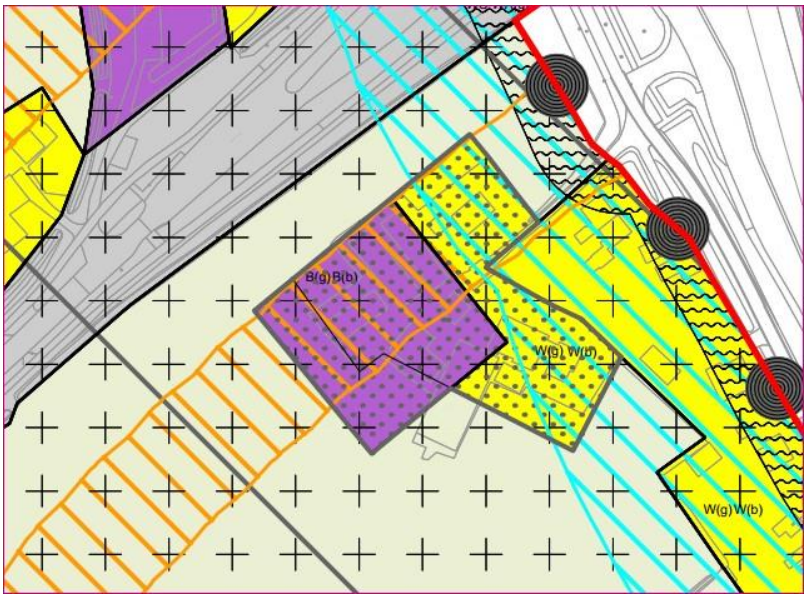
Het initiatief is geprojecteerd in het Poldergebied en ziet op het wijzigen van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming.



Het ter plaatse aanwezige agrarische bedrijf is al enige tijd gestopt en er heeft zich inmiddels een hoveniersbedrijf gevestigd. Ten behoeve van het hoveniersbedrijf worden oude stallen en schuren, waarin veel asbest is verwerkt, gesloopt. Een deel van de grond van de buren wordt aangekocht en er wordt een nieuwe schuur gebouwd. De twee voormalige bedrijfswoningen (79 en 79a) zijn in gebruik als reguliere woningen.

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft het perceel een agrarische bedrijfsbestemming.



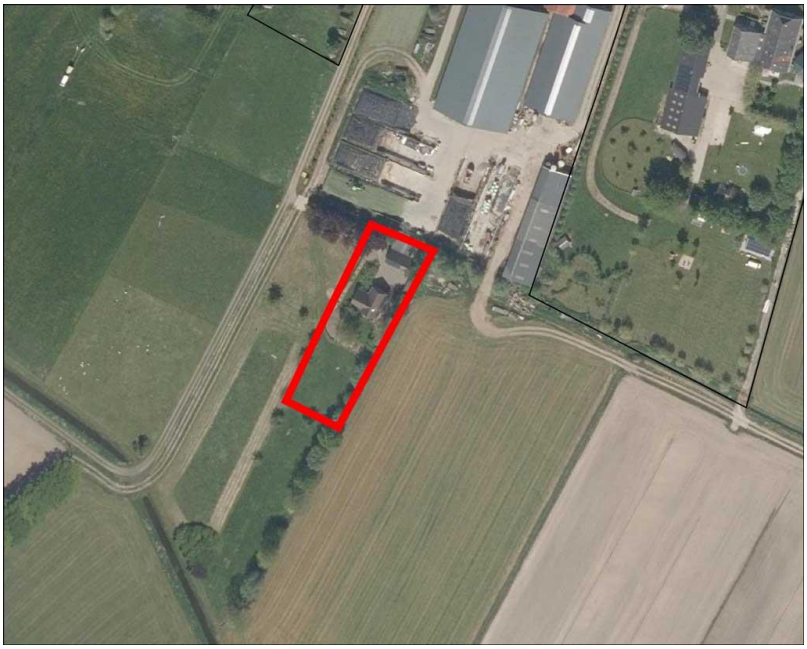

*In het Chw bestemmingsplan is een deel van de agrarische bestemming gewijzigd naar een bedrijfsbestemming. De voormalige bedrijfswoningen zijn voorzien van een woonbestemming. Een deel van de gronden wordt teruggegeven aan het agrarisch gebied en als zodanig bestemd (agrarische gronden zonder gebouwen).*

*Conclusie:*
Dit initiatief is niet getoetst aan het Afwegingskader, omdat de nieuwe bestemmingen aansluiten op de inmiddels bestaande situatie. Zie hiervoor de verwijzing naar beleid functieverandering. Nieuwbouw voor sloop draagt per saldo bij aan ruimtelijke kwaliteit. Wel aanscherpen op onderdelen: geen nieuwe bedrijfswoning toestaan, voorwaardelijke verplichting opnemen inzake landschappelijke inpassing, randvoorwaarden aangeven voor grootschalige buitenopslag en geen verkoop ter plaatse toestaan.

## INITIATIEF 41, GELDERSEDIJK 103, POLDERGEBIED

Geen van de zienswijzen richt zich tegen dit initiatief.

Het initiatief ziet toe op de verruiming van de woonbestemming. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om meer afstand tot het nabijgelegen agrarisch bedrijf te creëren.



Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 al een woonbestemming, het naastgelegen perceel is bestemd met een agrarische bedrijfsbestemming. Het voornemen is om de woning op een grotere afstand van het betreffende agrarische bedrijf te kunnen situeren.



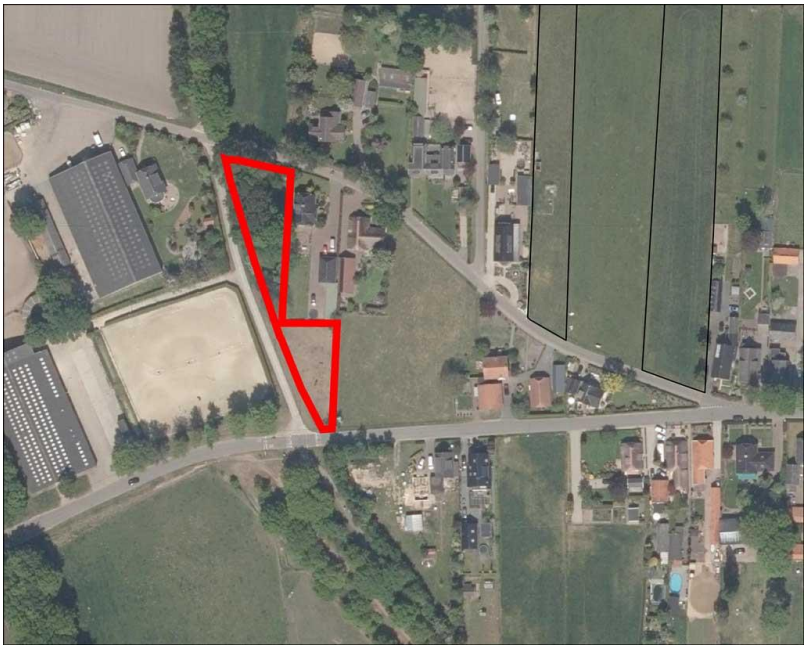

*In het voorliggende Chw bestemmingsplan is op de verbeelding de woonbestemming verruimd in zuidelijke richting. Ter plaatse blijft maximaal één woning toegestaan.*

*Conclusie:*
Dit initiatief is niet getoetst aan het Afwegingskader, omdat het een beperkte aanpassing betreft. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om bij sloop van de bestaande woning een nieuwe woning verder van het agrarische bedrijf (dat is gelegen aan de noordkant) te positioneren, dat is positief voor de milieusituatie. Dat is ook zo richting initiatiefnemer gecommuniceerd.

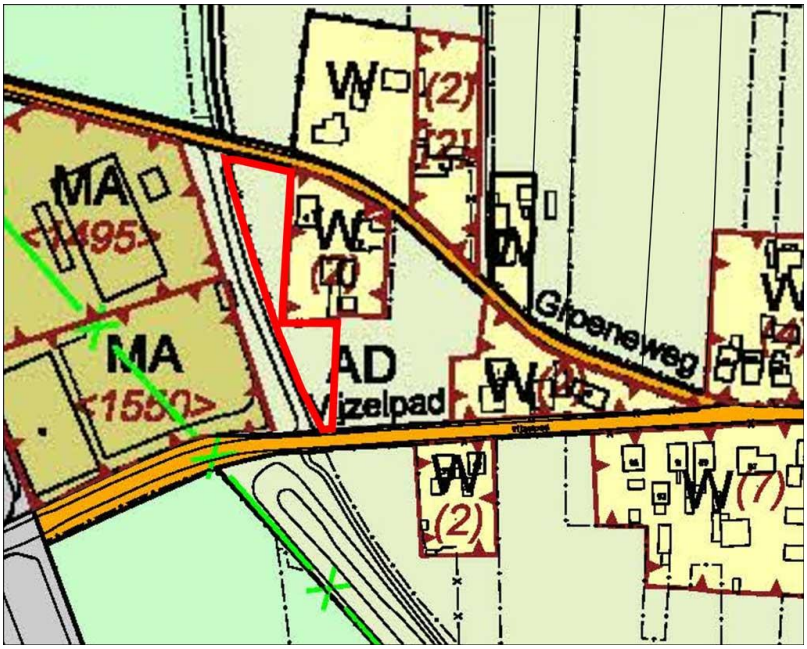
## INITIATIEF 42, GROENEWEG 5, KERNRAND

Geen van de zienswijzen richt zich tegen dit initiatief.

Het initiatief heeft betrekking op een woonperceel aan de Groeneweg 5 met west- en zuidzijde een stukje agrarische grond. Het perceel is gelegen in de Kernrand midden, het Kampenlandschap. Initiatiefnemer zou de agrarische gronden graag in gebruik willen nemen als tuin en dierenweide bij de woning. Er worden geen bijgebouwen gerealiseerd.



Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 een woonbestemming, het naastgelegen perceel (onbebouwde) Agrarische doeleinden. De gronden ten westen van de woning zijn in gebruik als groenvoorziening, de gronden ten zuiden van de woning als grasland.




De beoogde inrichting als tuin bij de bestaande woning wordt passend geacht in de omgeving. De gemeente Hattem streeft ernaar met de ontwikkelingen die het Chw bestemmingsplan mogelijk maakt, de natuurwaarden in de verschillende deelgebieden te versterken.

*In het voorliggend Chw bestemmingsplan Buitengebied zijn de gronden op de verbeelding voorzien van de bestemming Agrarisch - Landschapstuin. Het gewenste gebruik wordt hiermee mogelijk gemaakt.*

*Conclusie:*
Dit initiatief is niet getoetst aan het Afwegingskader, vanwege de beperkte wijziging. Dat is ook in de brief richting initiatiefnemer zo gecommuniceerd. Naar aanleiding van dit voorbeeld wel de opmerking dat voor dit soort bestemmingen voorkomen moet worden dat er vergunningvrij bouwwerken kunnen worden gerealiseerd.

## INITIATIEF 44, OUDE KERKWEG 30, KERNRAND

Geen van de zienswijzen richt zich tegen dit initiatief.

Het initiatief heeft betrekking op het woonperceel gelegen aan de Oude Kerkweg 30, gelegen in de Kernrand midden, het Kampenlandschap.

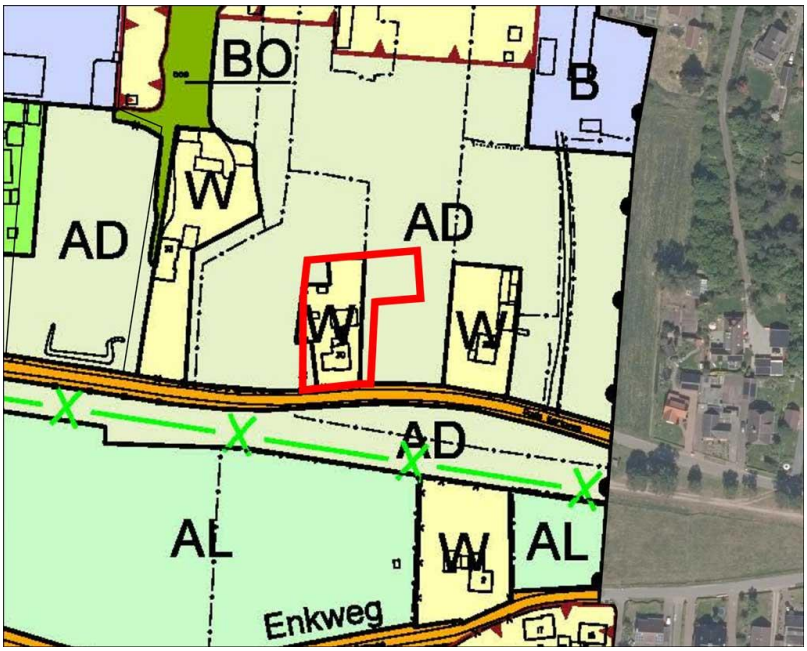


Initiatiefnemer heeft het voornemen om ter vergroting van de eigen woonklimaat het vlak met de woonbestemming te vergroten. Ten behoeve van het Chw bestemmingsplan is door initiatiefnemer een verzoek opgesteld. Dit is als bijlage 6 opgenomen in de toelichting van dit Chw bestemmingsplan.



Het voornemen is om in de toekomst de huidige technisch verouderde woning te slopen en te vervangen door een nieuwe grotere woning. De overige gronden worden voor een deel gebruikt als (landschaps-)tuin met solitaire bomen en beplanting en ander deel wordt gebruikt voor de paarden. Aan beide zijden van het beoogde woonperceel wordt ruimte open gelaten voor vrije doorzichten.

Een deel van het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 een woonbestemming. Een deel van het perceel heeft de bestemming 'Agrarische doeleinden'.






Aanvullende informatie over dit initiatief is opgenomen in bijlage 6 bij de toelichting op het Chw bestemmingsplan: b_NL.IMRO.0244.bpChwBuitengebied-0002_tb6.pdf (ruimtelijkeplannen.nl)

Dit initiatief is niet getoetst aan het Afwegingskader. Dat is ook in de brief richting initiatiefnemer zo gecommuniceerd.

*Conclusie:*
In het Chw bestemmingsplan is de bestaande woonbestemming verruimd overeenkomstig voorliggend verzoek. Ter plaatse is de bestaande woning toegestaan. Op de verbeelding wordt het bebouwd oppervlakte van de betreffende woning gemaximeerd. Door de ruimere woonbestemming ontstaat er de mogelijkheid om te schuiven op het perceel, de openheid richting de agrarische gronden blijft ook hiermee voldoende behouden. Het initiatief is niet getoetst aan het Afwegingskader. Nut en noodzaak van de uitbreiding van de woonvlek is niet op voorhand duidelijk.

## INITIATIEF 45, HOEK SCHERENENKWEG - VIJZELPAD, KERNRAND

Vijf zienswijzen richten zich tegen dit initiatief (7-9-11-13-14).

Het initiatief heeft betrekking op het perceel op de hoek van de Scherenenkweg met het Vijzelpad, gelegen in de Kernrand. De initiatiefnemer wil op het agrarische perceel een woning realiseren.



Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 de bestemming 'Agrarische doeleinden'.




In het Chw bestemmingsplan is het perceel bestemd als Wonen. In totaal is één woning mogelijk.

Voor de planontwikkeling is nog geen concrete informatie aangeleverd op basis waarvan de toets aan het Afwegingskader heeft kunnen plaatsvinden. Voor dit initiatief zal na de vaststelling van het Chw bestemmingsplan een vergunningaanvraag moeten worden ingediend op basis waarvan de precieze invulling wordt getoetst. Op voorhand is wel akkoord dat de agrarische bestemming wordt vervangen door een woonbestemming.

Scoretabel initiatief 45

| **Onderdeel** | **Toelichting** | **Score** |
|---|---|---|
| Ruimtelijke inpassing | Kernrand midden, Kampenlandschap | # |
| Wonen nabij bedrijven | | # |
| Geluidsbelasting door infrastructuur | | # |
| Duurzame energie | | # |
| Natuurwaarden | | # |
| Recreatie & sport | | # |
| **Totaalscore** | | # |

*Conclusie:*
In de beschrijving van het initiatief zijn onvoldoende gegevens opgenomen om het aan het Afwegingskader te kunnen scoren. Deze informatie moet alsnog worden aangeleverd. In het Ontwerp Chw bestemmingsplan is daarom voor dit initiatief een verplichting om een omgevingsvergunning voor de bestemmingsplanactiviteit aan te vragen opgenomen.
In lijn met zienswijzen en het advies kwaliteitsverbetering een pleidooi voor behoud van het open stuk met de landschappelijk waardevolle doorkijkjes. Het voorstel is niet mee te werken aan de woning, de agrarische bestemming behouden en agrarisch tot aan de rijweg op te nemen in het Afwegingskader.

## INITIATIEF 46, VIJZELPAD 81, KERNRAND

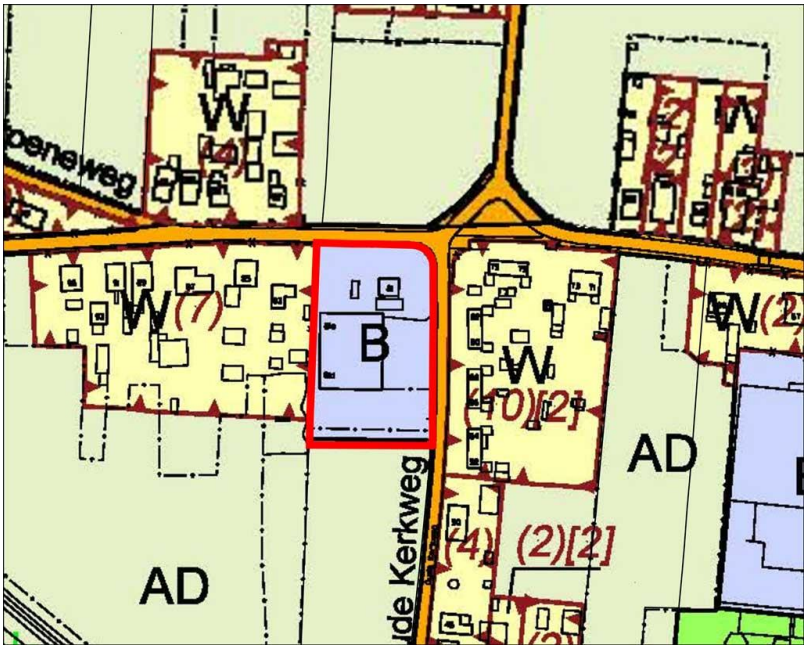
Geen van de zienswijzen richt zich tegen dit initiatief.

Het initiatief heeft betrekking op het perceel aan het Vijzelpad 81 op de hoek met de Oude Kerkweg, gelegen in de Kernrand.



Initiatiefnemer wil graag de bestemming "bedrijven" ter plaatse van het gehele perceel handhaven. Uit het bedrijf c.q. bedrijfspanden worden inkomsten gegenereerd. Het voornemen is om dit voor de toekomst te blijven waarborgen.

Op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 is het perceel Vijzelpad 81 a/b/c bestemd voor bedrijfsdoeleinden, met dien verstande dat per bestemmingsvlak 1 bedrijf is toegestaan. In bijlage 3 bij de planregels is het toegestane bedrijf nader gespecificeerd (opslagbedrijf), en is de gezamenlijke toegestane oppervlakte gemaximaliseerd (825 $m^2$). Daarnaast is 1 bedrijfswoning toegestaan.




Initiatiefnemer heeft het voornemen om de loodsen afzonderlijk te kunnen verhuren. Dit zou betekenen dat er zich meerdere kleine bedrijven op het perceel zouden kunnen vestigen.

Het kernrandgebied wordt gekenmerkt door de nadrukkelijke aanwezigheid van verschillende vormen van infrastructuur, kleinschalige verkaveling en substantieel bedrijfsmatig gebruik. Om deze ruimtelijke kwaliteit te kunnen behouden, is er binnen dit deelgebied ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, zolang deze passen bij de korrelgrootte van de bestaande bebouwing.
Om dit te borgen staat de gemeente positief tegenover het toestaan van meerdere kleinschalige bedrijven op het perceel. Het is daarbij wel van belang dat de nieuwe bedrijven wat betreft uitstraling en milieuhinder, geen afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen.

Conclusie:
In het voorliggende Chw bestemmingsplan zijn de gronden ten behoeve van het bedrijf op de verbeelding aangegeven met de gebruiksactiviteit bedrijf. Op grond van deze gebruiksactiviteit zijn ter plaatse bestaande bedrijven toegestaan en andere bedrijven met milieucategorie 1 en 2 (met een richtafstand tot woningen van maximaal 30 meter). Opslaggebouwen (verhuur van opslag) worden aangemerkt als milieucategorie 2. De toegestane bebouwing wordt in de bijbehorende bouwactiviteit gemaximeerd. Dit initiatief is niet getoetst aan het Afwegingskader, vanwege de beperkte wijziging. Dat is ook richting initiatiefnemer gecommuniceerd.

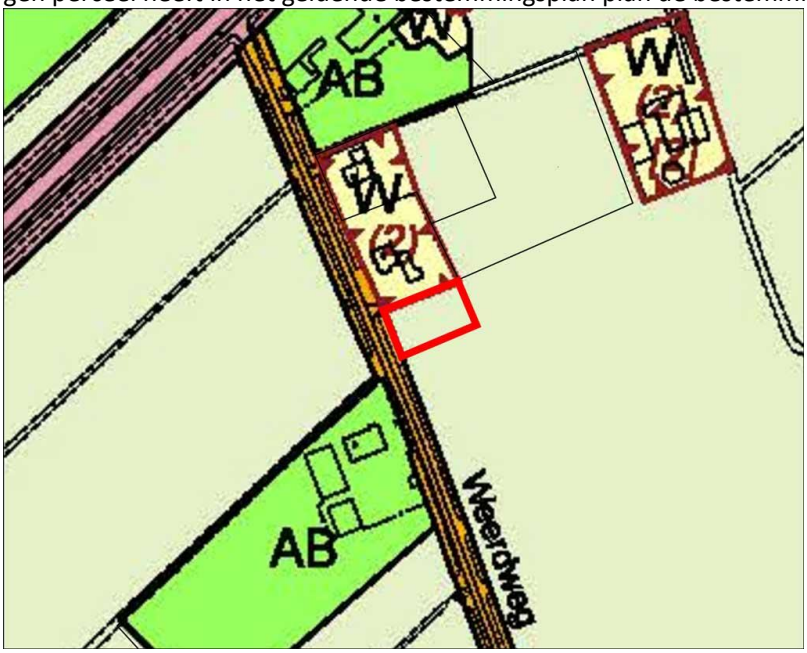
## INITIATIEF 47, PERCEEL NAAST WEERDWEG 3, POLDERGEBIED

Eén zienswijze (35) richt zich tegen dit initiatief.

Het initiatief betreft een agrarisch stuk grond naast Weerdweg 3 en is gelegen in het Poldergebied. De initiatiefnemer wil op het agrarische perceel een woning realiseren.



Het perceel Weerdweg 3 heeft in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 een woonbestemming, het naastgelegen perceel heeft in het geldende bestemmingsplan plan de bestemming 'Agrarische doeleinden'.



In het Chw bestemmingsplan is het perceel bestemd als Wonen. In totaal is één woning mogelijk. Voor de planontwikkeling is nog geen concrete informatie aangediend op basis waarvan de toets aan het Afwegingskader al heeft kunnen plaatsvinden. Voor dit initiatief zal na de vaststelling van het Chw bestemmingsplan een vergunningaanvraag moeten worden ingediend op basis waarvan de precieze invulling wordt getoetst. Op voorhand is wel akkoord dat de agrarische bestemming wordt vervangen door een woonbestemming.

Scoretabel initiatief 47

| **Onderdeel** | **Toelichting** | **Score** |
|---|---|---|
| Ruimtelijke inpassing | Poldergebied, buurtschap Zuiderzeelandschap | PM |
| Wonen nabij bedrijven | | PM |
| Geluidsbelasting door infrastructuur | | PM |
| Duurzame energie | | PM |
| Natuurwaarden | | PM |
| Recreatie & sport | | PM |
| **Totaal score** | | PM |

*Conclusie:*
In de beschrijving van het initiatief zijn onvoldoende gegevens opgenomen om het aan het Afwegingskader te kunnen scoren. Deze informatie moet alsnog worden aangeleverd. In het Chw bestemmingsplan wordt hierom voor dit initiatief een verplichting om een omgevingsvergunning voor de bestemmingsplanactiviteit aan te vragen opgenomen. Wel is de bestemming gewijzigd naar wonen. Vanwege zienswijzen en landschappelijke kwaliteiten is ambtelijk het advies om niet mee te werken aan dit initiatief en agrarisch tot aan de rijweg op te nemen in het Afwegingskader. Het initiatief scoort juist genoeg punten om te kunnen worden meegenomen in het Chw bestemmingsplan. Vanwege landschappelijke kwaliteiten is ambtelijk het advies om niet mee te werken aan dit initiatief. Het advies kwaliteitsverbetering heeft niet geleid tot aanscherping (geen zienswijzen).

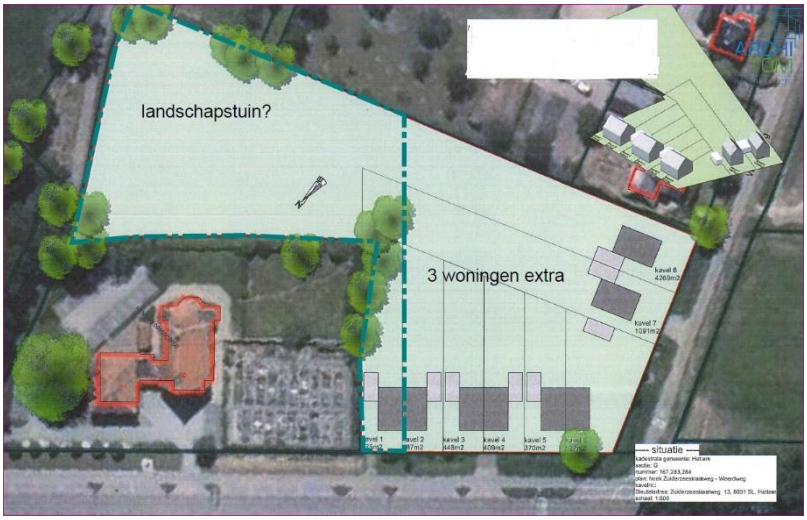
## INITIATIEF 48, ZUIDERZEESTRAATWEG 13, KERNRAND

Geen zienswijze richt zich tegen dit initiatief.

Het perceel waarop dit initiatief is geprojecteerd, ligt in het Poldergebied, buurtschap Zuiderzeestraatweg.



De initiatiefnemer wil de bestaande verouderde bebouwing slopen (inclusief de twee bestaande woningen) en in totaal vijf nieuwe woningen terug bouwen.




In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft het perceel een agrarische bedrijfsbestemming en de bestaande woning een woonbestemming.




*In het Chw bestemmingsplan is het perceel grotendeels bestemd als Wonen en het onbebouwde achtergelegen deel als Agrarisch - Landschapstuin. In totaal zijn vijf woningen mogelijk, waarvan drie nieuwe. Voor de planontwikkeling is nog geen concrete informatie aangediend op basis waarvan de toets aan het Afwegingskader al heeft kunnen plaatsvinden. Voor dit initiatief zal na de vaststelling van het Chw bestemmingsplan een vergunningaanvraag moeten worden ingediend op basis waarvan de precieze invulling wordt getoetst. Op voorhand is wel akkoord dat de agrarische bestemming wordt vervangen door een woonbestemming.*

Scoretabel initiatief 48

| **Onderdeel** | **Toelichting** | **Score** |
|---|---|---|
| Ruimtelijke inpassing | Poldergebied, buurtschap Zuiderzeelandschap | PM |
| Wonen nabij bedrijven | | PM |
| Geluidsbelasting door infra-structuur | | PM |
| Duurzame energie | | PM |
| Natuurwaarden | | PM |
| Recreatie & sport | | PM |
| **Totaalscore** | | PM |

*Conclusie:*
In de beschrijving van het initiatief zijn onvoldoende gegevens opgenomen om het aan het Afwegingskader te kunnen scoren. Deze informatie moet alsnog worden aangeleverd. In het Chw bestemmingsplan wordt hierom voor dit initiatief een verplichting om een omgevingsvergunning voor de bestemmingsplanactiviteit aan te vragen opgenomen. Wel is de bestemming gewijzigd naar wonen. Deze locatie vraagt om een goede ruimtelijke inpassing. Het maximum aantal woningen zal worden bepaald op basis van de aanvraag voor de omgevingsvergunning bestemmingsplanactiviteit.

## INITIATIEF 49, PERCEEL AAN DE WEERDWEG, POLDERGEBIED

Geen zienswijze is tegen dit initiatief gericht.

Het initiatief ziet toe op een ongenummerd perceel aan de Weerdweg, gelegen in het Poldergebied, buurtschap Zuiderzee-straatweg.



Het initiatief betreft de bouw van een nieuwe vrijstaande woning op bijbehorend erf. Ten behoeve van het voorliggende initiatief is een onderbouwing opgesteld dat als bijlage 6 bij de toelichting van dit Chw bestemmingsplan is opgenomen.




In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft het betreffende perceel de bestemming Agrarische doeleinden. Dit is weergegeven in de volgende figuur.




Het initiatief is getoetst in het Afwegingskader (zie bijlage 6). Daaruit is gebleken dat er in principe kan worden ingestemd met het initiatief.

Het initiatief ligt in het poldergebied. Dit gebied wordt gekenmerkt door het gebruik van de gronden als productielandschap en heeft een grote mate van openheid. Nieuwe initiatieven binnen het poldergebied moeten deze kenmerken versterken. Er is daarom in dit gebied geen plaats voor grote, volumineuze ontwikkelingen. Met de positie van het hoofdgebouw en bijgebouw is er zoveel mogelijk rekening gehouden met de omliggende infrastructuur en de afwisseling tussen de volumineuze bebouwing en de open ruimten van dit gebied. Het ruimtelijke ontwerp van deze nieuwe woning doet geen of nagenoeg geen afbreuk aan het open karakter van het landschap.

*In het voorliggende Chw bestemmingsplan worden de gronden ten behoeve van de woningen op de verbeelding aangegeven met de gebruiksactiviteit wonen. Op grond van de bouwactiviteit wonen is ter plaatse de bouw van één woning mogelijk.* Aanvullende informatie over dit initiatief is opgenomen in bijlage 6 bij de toelichting op het Chw bestemmingsplan: b_NL.IMRO.0244.bpChwBuitengebied-0002_tb6.pdf (ruimtelijkeplannen.nl)

Scoretabel initiatief 49

| **Onderdeel** | **Toelichting** | **Score** |
|---|---|---|
| Ruimtelijke inpassing | Poldergebied, buurtschap Zuiderzeestraatweg<br>☑ Volgt de indeling op de kaart<br>☑ Geen nieuwe ontwikkelingen ten noordoosten van de kerk<br>☑ Functies passen binnen programma<br>☑ Behoud open doorzichten op kavelniveau<br>☒ Erven groeien in diepte, niet in breedte; geen samensmelting<br>☒ Behoud bestaand bouwvolume<br>☒ Verder van de weg is verbreding toegestaan<br>☒ Toevoegen doorgaande landelijke routes<br>Het initiatief scoort op vier van de voornoemde criteria en komt daarmee op een totaalscore 'standaard'.<br>Ten noorden van het initiatief dient 22 meter agrarisch tot aan de rijbaan aangehouden te worden. Tussen de kavel waarop het initiatief wordt gerealiseerd en het ten noorden daarvan gelegen woonkavel, | 0 |

| | | |
|---|---|---|
| | ligt op grond van het bestemmingsplan over een lengte van 55 meter een agrarische bestemming. Aan deze voorwaarde zal dus worden voldaan. Het initiatief ligt ten zuiden van de kerk. De beoogde woning past binnen het programma dat met voor dit deelgebied voor ogen heeft. Zoals aangegeven wordt met het realiseren van dit initiatief de bestaande doorzichten bewaard. | |
| Wonen nabij bedrijven | In de directe omgeving van het initiatief worden geen bedrijfsmatige activiteiten uitgeoefend. Het initiatief scoort daarom 'uitstekend' op dit thema. | 1 |
| Geluidsbelasting door infrastructuur | De geluidbelasting door de A28 ter hoogte van het initiatief ligt hoger dan de maximaal toelaatbare waarde van de geluidbelasting van 53 dB op grond van de Wet geluidhinder. Voor dit initiatief is bij de voorbereiding van het Chw bestemmingsplan dan ook procedure op grond van de Interimwet Stad en Milieubenadering doorlopen. Het Afwegingskader voorziet niet in dergelijke situaties. Daarom scoort dit initiatief op dit thema -1. | -1 |
| Duurzame energie | In de toelichting op het initiatief is aangegeven dat de woning op zijn best energieneutraal zal zijn. Het initiatief scoort daarom op dit thema 'basis'. | -1 |
| Natuurwaarden | In de toelichting op het initiatief is aangegeven dat, om de natuurwaarden te bevorderen, de volgende voorzieningen zullen worden getroffen:<br>• Nestgelegenheden voor Huismussen, minimaal 3 mussennestkasten, aan de noordoostzijde, hoger dan twee meter geplaatst.<br>• Nestgelegenheden voor Gierzwaluwen, minimaal 3 per woning, aan de noordoostzijde, hoger dan vier meter geplaatst én met een vrije aanvliegroute.<br>• Nestplaatsen voor Huiszwaluwen of Spreeuwen<br>• Kasten voor vleermuizen aan buitenzijde gevel, vanaf vier meter hoogte én op de zuidwestzijde. De kasten mogen niet verlicht worden.<br>• Het aanbrengen van een 'groen' dak ( sedumdak ) op het platdak gedeelte van het hoofdgebouw.<br>• Insectenhotel aanbrengen nabij plukweide en boomgaard.<br>Hiermee scoort het initiatief 16 punten in het eerste deel van de scoretabel. Dit is meer dan de drempelwaarde van 6 punten en levert het initiatief een eindscore op van 'uitstekend'. | 1 |
| Recreatie & sport | Uit de toelichting op het initiatief kan worden opgemaakt dat dit geen bijdrage zal leveren aan de recreatieve en sportieve beleving van het poldergebied. | 0 |
| **Totaalscore** | | 0 |

*Conclusie:*
Het initiatief scoort juist genoeg punten om te kunnen worden meegenomen in het Chw bestemmingsplan. Vanwege landschappelijke kwaliteiten is ambtelijk het advies om niet mee te werken aan dit initiatief. Het advies kwaliteitsverbetering heeft niet geleid tot aanscherping.

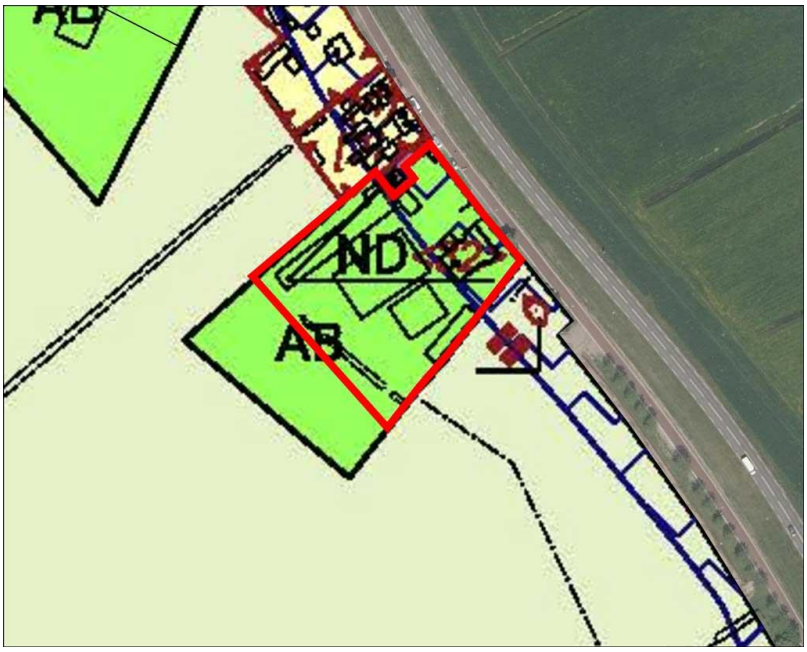
## INITIATIEF 50, GELDERSEDIJK 59, POLDERGEBIED

Geen van de zienswijzen richt zich tegen dit initiatief.

Dit initiatief ziet toe op het perceel aan de Geldersedijk 59, gelegen in het Polderbied. De initiatiefnemer heeft het voornemen om de verouderde agrarische bebouwing te slopen en twee nieuwe woningen terug te bouwen.



In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft het perceel een agrarische bedrijfsbestemming.




In het voorliggende Chw bestemmingsplan worden de gronden ten behoeve van de woningen op de verbeelding aangegeven met een woonbestemming en het deel buiten de rode grens als agrarisch gebied (het agrarisch bouwperceel is niet

langer opgenomen). In totaal zijn drie woningen mogelijk, waarvan twee nieuwe.
Voor de planontwikkeling is nog geen concrete informatie aangediend op basis waarvan de toets aan het Afwegingskader al heeft kunnen plaatsvinden. Voor dit initiatief zal na de vaststelling van het Chw bestemmingsplan een vergunningaanvraag moeten worden ingediend op basis waarvan de precieze invulling wordt getoetst. Ook zijn dan nog onderzoeken naar omgevingsaspecten nodig, waaronder een ecologische QuickScan. Op voorhand is wel akkoord dat de agrarische bestemming wordt vervangen door een woonbestemming.

Scoretabel initiatief 50

| **Onderdeel** | **Toelichting** | **Score** |
|---|---|---|
| Ruimtelijke inpassing | Poldergebied, open polderlandschap | PM |
| Wonen nabij bedrijven | | PM |
| Geluidsbelasting door infrastructuur | | PM |
| Zorg en gezondheid | | PM |
| Duurzame energie | | PM |
| Natuurwaarden | | PM |
| Recreatie & sport | | PM |
| **Totaal score** | | PM |

*Conclusie:*
In de beschrijving van het initiatief zijn onvoldoende gegevens opgenomen om het aan het Afwegingskader te kunnen scoren. Deze informatie moet alsnog worden aangeleverd. In het Chw bestemmingsplan wordt daarom voor dit initiatief een verplichting om een omgevingsvergunning voor de bestemmingsplanactiviteit aan te vragen opgenomen. Wel is de agrarische bestemming gewijzigd naar wonen.

## INITIATIEF 51, ZUIDERZEESTRAATWEG 22, POLDERGEBIED

Geen van de ingediende zienswijzen richt zich tegen dit initiatief.

Het initiatief ziet toe op het perceel aan de Zuiderzeestraat 22, gelegen in het Poldergebied.



Het initiatief omvat het herzien van de agrarische bestemming naar wonen, het slopen van verouderde en overtollige agrarische bedrijfsgebouwen en de bouw van drie woningen op het erf.

Ten behoeve van het voorliggende initiatief is een principeverzoek opgesteld dat als bijlage 6 bij de toelichting van dit Chw bestemmingsplan is opgenomen.




In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft het perceel een agrarische bedrijfsbestemming.




Het initiatief is getoetst in het Afwegingskader (zie bijlage 6). Daaruit is gebleken dat er in principe kan worden ingestemd met het initiatief.

Het initiatief ligt in het poldergebied. Dit gebied wordt gekenmerkt door het gebruik van de gronden als productielandschap en heeft een grote mate van openheid. Nieuwe initiatieven binnen het poldergebied moeten deze kenmerken versterken. Er is daarom in dit gebied geen plaats voor grote, volumineuze ontwikkelingen.
Door in plaats van de agrarische bestemming woningen te bouwen en het opruimen van de verouderde bedrijfsbebouwing kan gebruik worden gemaakt van functieverandering.

*In het voorliggende Chw bestemmingsplan worden de gronden ten behoeve van de woningen op de verbeelding aangegeven met de gebruiksactiviteit wonen. Op grond van de bouwactiviteit wonen is ter plaatse de bouw van 4 woningen mogelijk (waarvan 3 nieuwe).*

Aanvullende informatie over dit initiatief is opgenomen in bijlage 6 bij de toelichting op het Chw bestemmingsplan: b_NL.IMRO.0244.bpChwBuitengebied-0002_tb6.pdf (ruimtelijkeplannen.nl)

Scoretabel initiatief 51

| Onderdeel | Toelichting | Score |
|---|---|---|
| Ruimtelijke inpassing | Poldergebied, buurtschap Zuiderzeelandschap<br>- Volgt de indeling op de kaart<br>- Geen nieuwe ontwikkelingen ten noordoosten van de kerk<br>- Functies passen binnen programma<br>- Behoud open doorzichten op kavelniveau<br>- Erven groeien in diepte, niet in breedte; geen samensmelting<br>- Behoud bestaand bouwvolume<br>- Verder van de weg is verbreding toegestaan<br>- Toevoegen doorgaande landelijke routes<br>Het initiatief scoort op vijf van de voornoemde criteria en komt daarmee op een totaalscore 'uitstekend'.<br>Ter hoogte van het initiatief liggen geen beperkingen voor het vrijhouden van 22 meter agrarisch tot de rijweg. Het initiatief ligt ten noordwesten van de kerk. De beoogde woningen passen binnen het programma dat in dit deelgebied wordt nagestreefd. Doordat dit bestaande bebouwing zal vervangen, worden bestaande doorkijkjes bewaard. Daarmee worden bestaande bouwvolumes bewaard. Hiermee scoort het initiatief 'uitstekend' met vijf punten. | 1 |
| Wonen nabij bedrijven | Ten noorden van het initiatief is aan de Zuiderzeestraatweg 20 een hoveniersbedrijf. In de toelichting op het initiatief van 16 augustus 2021 is aangegeven dat de woningen op een afstand van ten minste 40 meter van deze bedrijfsmatige activiteit zullen worden gerealiseerd. Daarmee scoort het initiatief 'uitstekend'. | 1 |
| Geluidsbelasting door infrastructuur | De geluidbelasting door de A28 ter hoogte van het initiatief ligt hoger dan de maximaal toelaatbare waarde van de geluidbelasting van 53 dB op grond van de Wet geluidhinder. Voor dit initiatief is bij de voorbereiding van het Chw bestemmingsplan dan ook procedure op grond van de Interimwet Stad en Milieubenadering doorlopen. Het Afwegingskader voorziet niet in dergelijke situaties. Daarom scoort dit initiatief op dit thema –1. | -1 |
| Duurzame energie | In de toelichting op het initiatief is aangegeven dat de woningen energieneutraal zullen zijn. Daarmee scoort het initiatief -1. | -1 |
| Natuurwaarden | In de toelichting op het initiatief is aangegeven dat het initiatief veel kansen biedt om de natuurwaarden in het deelgebied te versterken. Men is van plan veel nestkasten te realiseren. Hoewel dit voornemen weinig concreet is, wordt ervan uitgegaan dat het initiatief meer dan de drempelwaarde van zes punten zal scoren en wordt vooralsnog de | 0 |

| | | |
|---|---|---|
| | score 0 toegekend. Bij het beoordelen van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de gebruiksactiviteit, zal de daadwerkelijke score worden vastgesteld. | |
| Recreatie & sport | In de toelichting op het initiatief is aangegeven dat daarmee geen voorzieningen worden gerealiseerd die bijdragen aan de recreatieve of sportieve beleving van het Poldergebied. | 0 |
| **Totaalscore** | | 0 |

*Conclusie:*
Het initiatief scoort juist voldoende punten om te kunnen worden meegenomen in het Chw bestemmingsplan. Deze locatie vraagt om een goede ruimtelijke inpassing bij deel 2 van het Afwegingskader.

## INITIATIEF 52, OOSTERSEDIJK 7, POLDERGEBIED

Geen van de ingediende zienswijzen richt zich tegen dit initiatief.

Het initiatief betreft het perceel aan de Oostersedijk 7, gelegen in het Poldergebied.



Het verzoek betreft een functieverandering van een voormalige veehouderij (agrarisch) naar wonen. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn aan verval onderhevig en worden niet meer gebruikt. Voorgesteld wordt om een deel van de bedrijfsbebouwing te slopen en ter compensatie hiervan een extra twee-onder-een-kapwoning op het perceel te realiseren, welke landschappelijk wordt ingepast in de omgeving. De paardenstal wordt behouden voor het hobbymatig houden van paarden.

Ten behoeve van het initiatief is een principeverzoek ingediend. Deze is als bijlage 6 opgenomen in de toelichting van dit Chw bestemmingsplan.






In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 hebben de gronden de bestemming 'Agrarische doeleinden'. De omliggende gronden hebben de bestemming 'Agrarische doeleinden' met de aanduiding 'ecologische verbindingszone'.




Het initiatief is getoetst in het Afwegingskader (zie ook bijlage 6). Daaruit is gebleken dat er in principe kan worden ingestemd met het initiatief.

Het initiatief ligt in het poldergebied. Dit gebied wordt gekenmerkt door het gebruik van de gronden als productielandschap en heeft een grote mate van openheid. Nieuwe initiatieven binnen het poldergebied moeten deze kenmerken versterken. Er is daarom in dit gebied geen plaats voor grote, volumineuze ontwikkelingen.

Wonen is een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Door in plaats van de agrarische bestemming woningen te bouwen en het opruimen van de verouderde bedrijfsbebouwing kan gebruik worden gemaakt van functieverandering.

*In het voorliggende Chw bestemmingsplan worden de gronden ten behoeve van de woningen op de verbeelding aangegeven met de gebruiksactiviteit wonen. Op grond van de bouwactiviteit wonen is ter plaatse de bouw van drie woningen mogelijk (waarvan twee nieuwe).*

Aanvullende informatie over dit initiatief is opgenomen in bijlage 6 bij de toelichting op het Chw bestemmingsplan: b_NL.IMRO.0244.bpChwBuitengebied-0002_tb6.pdf (ruimtelijkeplannen.nl)

Scoretabel initiatief 52

| Onderdeel | Toelichting | Score |
|---|---|---|
| Ruimtelijke inpassing | Poldergebied, buurtschap Zuiderzeelandschap<br>☑ Volgt de indeling op de kaart<br>☑ Geen nieuwe ontwikkelingen ten noordoosten van de kerk<br>☑ Functies passen binnen programma<br>☑ Behoud open doorzichten op kavelniveau<br>☒ Erven groeien in diepte, niet in breedte; geen samensmelting<br>☑ Behoud bestaand bouwvolume<br>☒ Verder van de weg is verbreding toegestaan<br>☒ Toevoegen doorgaande landelijke routes<br>Het initiatief scoort op vijf van de voornoemde criteria en komt daarmee op een totaalscore 'uitstekend'.<br>Het initiatief ligt ten zuidwesten van de kerk en er liggen geen beperkingen in dit deel van het Poldergebied op grond waarvan 22 meter agrarisch gebruik tot aan de rijweg in stand gehouden moet worden. De beoogde woningen passen binnen het programma dat in dit deelgebied wordt toegestaan. En de vervangende bebouwing behoudt de bestaande doorzichten op kavelniveau, waarmee tevens het bouwvolume ten opzichte van het bestaande bouwvolume afneemt. Het initiatief scoort daardoor vijf punten en resulteert daarmee in de eindscore 'uitstekend'. | 1 |
| Wonen nabij bedrijven | Uit de toelichting op het initiatief blijkt dat enkel ten noorden van het initiatief nog een agrarisch bedrijf gevestigd is. De beoogde woningen zullen buiten de gebruiksruimte van dit bedrijf worden gerealiseerd. Daarmee scoort het initiatief 'uitstekend'. | 1 |
| Geluidsbelasting door infrastructuur | Uit de beschrijving van het initiatief blijkt dat dit buiten de zones van omliggende wegen en spoorbanen ligt. Daarmee scoort het initiatief 'uitstekend'. | 1 |
| Duurzame energie | In het principeverzoek zijn onvoldoende gegevens opgenomen om het initiatief te kunnen beoordelen op gebied van duurzame energie. Het initiatief kan daarom op dit onderdeel niet worden beoordeeld. Voor het initiatief geldt de verplichting om een omgevingsvergunning voor de gevraagde gebruiksactiviteit aan te vragen. Bij het indienen van deze aanvraag zullen deze aanvullende gegevens moeten worden overgelegd. | PM |

| | | |
|---|---|---|
| Natuurwaarden | In het principeverzoek zijn onvoldoende gegevens opgenomen om het initiatief te kunnen beoordelen op gebied van natuurwaarden. Het initiatief kan daarom op dit onderdeel niet worden beoordeeld. Voor het initiatief geldt de verplichting om een omgevingsvergunning voor de gevraagde gebruiksactiviteit aan te vragen. Bij het indienen van deze aanvraag zullen deze aanvullende gegevens moeten worden overgelegd. | PM |
| Recreatie & sport | In het principeverzoek is niet aangegeven dat het initiatief bijdraagt aan de recreatieve en sportieve beleving van het Poldergebied. Het initiatief scoort daarom 'basis'. | 0 |
| **Totaalscore** | | |

*Conclusie:*
Nadere informatie vragen over duurzame energie en natuurinclusief bouwen. Met de nader aan te leveren informatie is de verwachting dat het initiatief door kan gaan. Het initiatief sluit aan op het beleid voor functieverandering en sloop van bedrijfsgebouwen wordt als voorwaarde gehanteerd voor nieuwbouw.

## INITIATIEF 53, ZUIDERZEESTRAATWEG 14, POLDERGEBIED

Geen van de ingediende zienswijzen richt zich tegen dit initiatief.

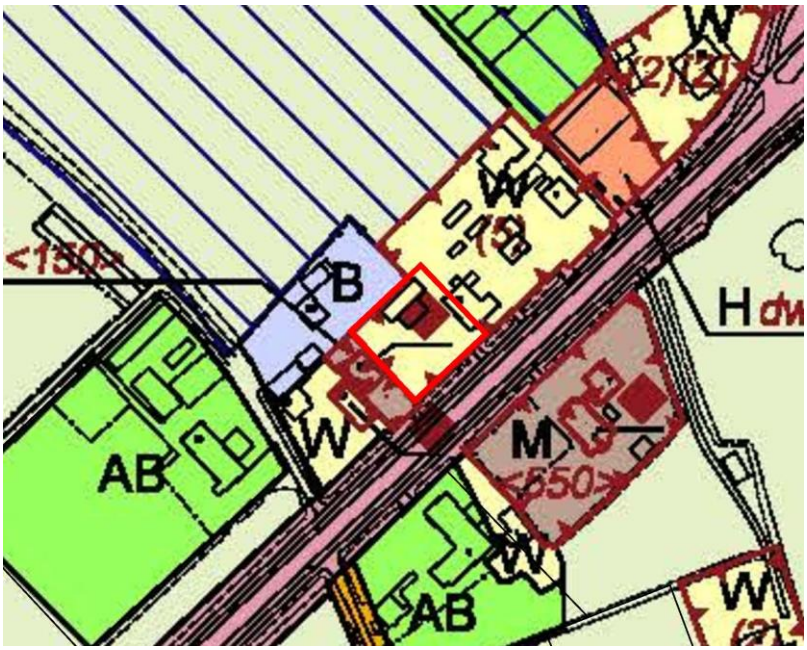
Dit initiatief heeft betrekking op het woonperceel aan de Zuiderzeestraatweg 14, gelegen in het Poldergebied, buurtschap Zuiderzeestraatweg.



Het voornemen is om op het perceel tussen de bestaande woning op nummer 14 en d'Olde Skoele een extra vrijstaande woning mogelijk te maken. Daarbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande schuur op het perceel.
Het voornemen is dat de huidige bewoners gebruik gaan maken van de nieuwe woning en dat een van de kinderen het ouderlijk huis gaat betrekken. Daarmee is voor de toekomst de (mantel)zorgfunctie veiliggesteld. Ten behoeve van het voorliggende initiatief is een onderbouwing opgesteld dat als bijlage 6 bij de toelichting van dit Chw bestemmingsplan is opgenomen.




In het geldend bestemmingsplan Buitengebied 2007 hebben de gronden de bestemming Woondoeleinden. Op grond van deze bestemming is de bouw van een extra woning op het perceel niet mogelijk.




Het initiatief is getoetst in het Afwegingskader, maar er is onvoldoende informatie aangeleverd. In de onderbouwing (bijlage 6) wordt hier nader op ingegaan.

*In het Chw bestemmingsplan is het perceel bestemd als Wonen. In totaal is één nieuwe woning op het perceel mogelijk. Voor de planontwikkeling is nog te weinig concrete informatie aangediend op basis waarvan de toets aan het Afwegingskader al heeft kunnen plaatsvinden. Voor dit initiatief zal na de vaststelling van het Chw bestemmingsplan een vergunningaanvraag moeten worden ingediend op basis waarvan de precieze invulling wordt getoetst. Op voorhand is wel akkoord dat er een nieuwe woning wordt gebouwd.*

Aanvullende informatie over dit initiatief is opgenomen in bijlage 6 bij de toelichting op het Chw bestemmingsplan: b_NL.IMRO.0244.bpChwBuitengebied-0002_tb6.pdf (ruimtelijkeplannen.nl)

Scoretabel initiatief 53

| **Onderdeel** | **Toelichting** | **Score** |
|---|---|---|
| Ruimtelijke inpassing | Poldergebied, buurtschap Zuiderzeelandschap | PM |
| Wonen nabij bedrijven | | PM |
| Geluidsbelasting door infrastructuur | | PM |
| Duurzame energie | | PM |
| Natuurwaarden | | PM |
| Recreatie & sport | | PM |
| **Totaalscore** | | PM |

*Conclusie:*
In de beschrijving van het initiatief zijn onvoldoende gegevens opgenomen om goed het aan het Afwegingskader te kunnen scoren. Deze informatie moet alsnog worden aangeleverd. De mogelijkheid voor een extra woning zit wel in het plan. In het Chw bestemmingsplan wordt voor dit initiatief een verplichting om een omgevingsvergunning voor de bestemmingsplanactiviteit aan te vragen opgenomen. Aandacht voor beoordeling maatvoering nieuwe woningen in relatie tot korrelgrootte van bebouwing in de omgeving (deel 2 Afwegingskader).

## INITIATIEF 54, PERCEEL TUSSEN VIJZELPAD 95 EN 97, KERNRAND

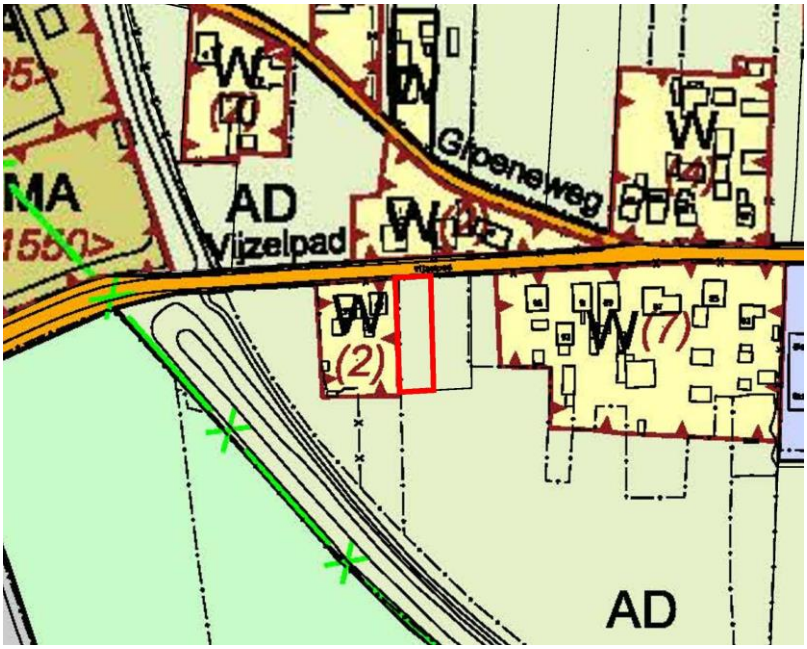
Zeven zienswijzen richten zich tegen dit initiatief (5-6-7-8-11-13-33).

Het initiatief ziet tot op het kadastrale perceel AD1809 aan het Vijzelpad tussen 95 en 97, gelegen in de kernrand.



Het voornemen is om op het betreffende perceel een nieuwe vrijstaande woning te situeren. Daarmee wordt aangesloten op het direct naastgelegen initiatief 55 (zie paragraaf 6.2.49).

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft het betreffende perceel de bestemming Agrarische doeleinden. De gronden zijn ook nog als zodanig in gebruik.




*In het Chw bestemmingsplan is het perceel bestemd als Wonen. In totaal is één woning mogelijk.*
*Voor de planontwikkeling is nog geen concrete informatie aangediend op basis waarvan de toets aan het Afwegingskader al heeft kunnen plaatsvinden. Voor dit initiatief zal na de vaststelling van het Chw bestemmingsplan een vergunningaanvraag moeten worden ingediend op basis waarvan de precieze invulling wordt getoetst. Op voorhand is wel akkoord dat de agrarische bestemming wordt vervangen door een woonbestemming.*

Scoretabel initiatief 54

| **Onderdeel** | **Toelichting** | **Score** |
|---|---|---|
| Ruimtelijke inpassing | Kernrand midden, Kampenlandschap | PM |
| Wonen nabij bedrijven | | PM |
| Geluidsbelasting door infrastructuur | | PM |
| Duurzame energie | | PM |
| Natuurwaarden | | PM |
| Recreatie & sport | | PM |
| **Totaalscore** | | PM |

*Conclusie:*
In de beschrijving van het initiatief zijn onvoldoende gegevens opgenomen om het aan het Afwegingskader te kunnen scoren. In het ontwerp Chw bestemmingsplan was de bestemming wel alvast gewijzigd naar wonen. Bij nadere beschouwing op basis van de zienswijzen en advies kwaliteitsverbetering, is voorgesteld in verband met de aantasting van de openheid van het landschap geen medewerking te verlenen aan dit initiatief en ‘agrarisch tot aan de rijweg’ opnemen in het Afwegingskader.

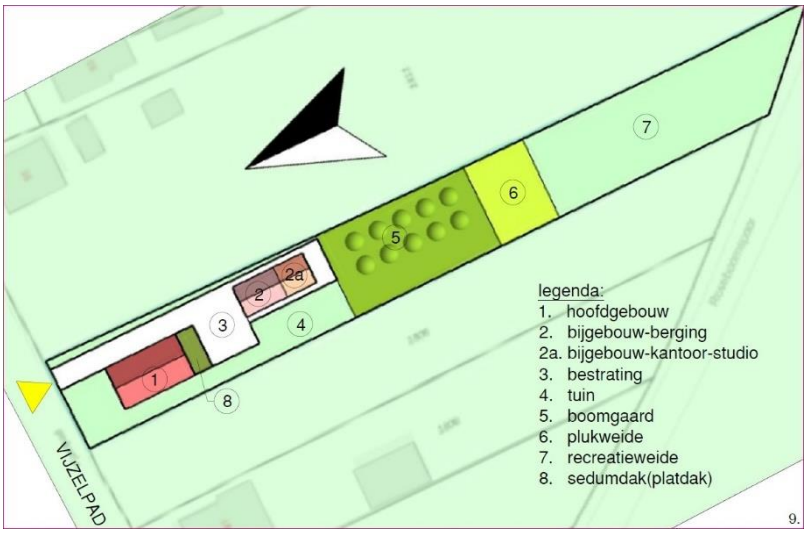
## INITIATIEF 55, PERCEEL TUSSEN VIJZELPAD 95 EN 97

Zeven zienswijzen richten zich tegen dit initiatief (5-6-7-8-11-13-33).

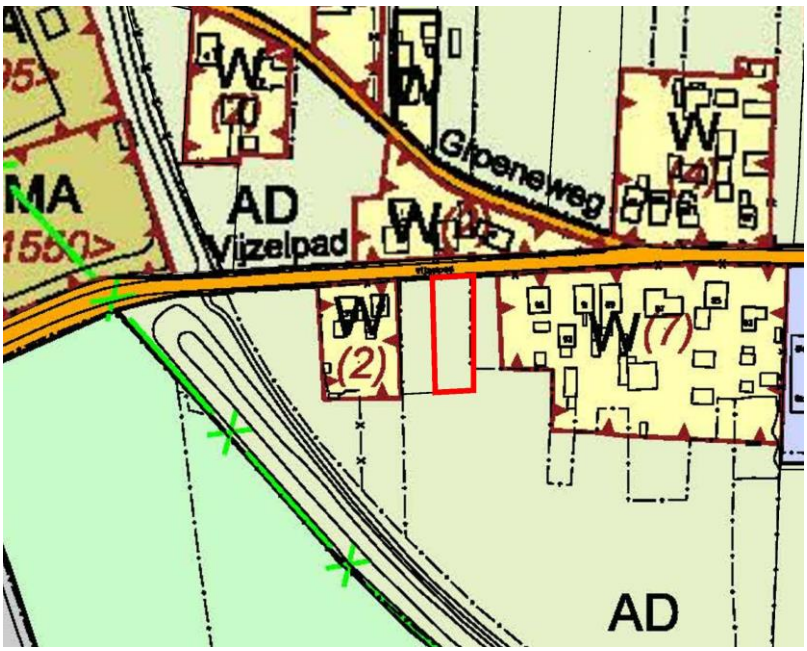
Dit initiatief ziet tot op het kadastrale perceel AD1810 aan het Vijzelpad tussen 95 en 97, gelegen in de kernrand.



Het voornemen is om op het betreffende perceel een nieuwe vrijstaande woning te situeren passend in het bestaande bebouwingslint langs het Vijzelpad.
Ten behoeve van het voorliggende initiatief is een onderbouwing opgesteld dat als bijlage 6 bij de toelichting van dit Chw bestemmingsplan is opgenomen.



In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 heeft het betreffende perceel de bestemming Agrarische doeleinden. De gronden zijn ook nog als zodanig in gebruik.




Het initiatief is getoetst aan het Afwegingskader.

Het kernrandgebied kenmerkt zich door de overgang tussen de hoger gelegen Veluwe en het grootschaliger polderlandschap. Het bestaat uit veelal kleinschalige verkaveling aan linten die de hoogtelijnen van de Veluwe volgen. De Hilsdijk en Schipsweg zijn van oudsher de overgangen tussen grootschaliger en kleinschaliger verkaveling. De linten bestaan uit lage, vrijstaande bebouwing dwars op het lint, met soms enkele uitbreidingen achter op het erf. De afwisseling tussen bebouwd en onbebouwd zorgt voor doorkijkjes, deze open ruimtes geven het gebied het kenmerkend karakter. De infrastructuur van de grote schaal is in het gebied sterk zichtbaar: snelwegen, spoorwegen en hoogspanningslijnen snijden dwars door het gebied heen. Toch heeft het een landelijk karakter met een divers ruimtegebruik, wat het gevoel van een buitengebied ten goede komt.

Ten aanzien van het voorliggende initiatief wordt opgemerkt dat met de positie van het hoofdgebouw en bijgebouw zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de omliggende infrastructuur en de afwisseling tussen de volumineuze bebouwing en de open ruimten van dit gebied. De uitstraling van hoofdgebouw en bijgebouw kan zowel klassiek als modern zijn en passend in de omgeving.
Het ruimtelijke ontwerp van deze nieuwe woning doet geen of nagenoeg geen afbreuk aan het open karakter van het landschap. In verband met de beoogde nieuwbouw vindt er schaalvergroting van de bebouwing plaats.

*In het voorliggende Chw bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van de gebruiksfunctie wonen. Op basis van de bouwactiviteit wonen is ter plaatse één nieuwe (vrijstaande) woning mogelijk.*

Aanvullende informatie over dit initiatief is opgenomen in bijlage 6 bij de toelichting op het Chw bestemmingsplan:
b_NL.IMRO.0244.bpChwBuitengebied-0002_tb6.pdf (ruimtelijkeplannen.nl)

Scoretabel initiatief 55

| Onderdeel | Toelichting | Score |
|---|---|---|
| Ruimtelijke inpassing | Kernrand Midden, het Kampenplandschap<br>☑ Initiatief volgt de indeling op de kaart bij het thema<br>☑ Initiatief sluit aan bij het beoogde programma<br>☒ Voegt ook landschappelijke, recreatieve of educatieve waarden toe<br>☒ Bij afname tussenruimte landsch. of recreatieve meerwaarde<br>☑ Nieuwbouw past bij korrelgrootte van bestaande bebouwing<br>☒ Voegt doorgaande landelijke routes toe<br>Het initiatief scoort op drie van de hiervoor genoemde criteria en komt daarmee op een eindscore 'basis'.<br>Samen met initiatief 54 vult dit initiatief het laatste open deel in de lintbebouwing aan de zuidzijde van het Vijzelpad op, in het deel dat tussen de Scherenenkweg en het Rosenboomspoor ligt. Het Afwegingskader biedt hier ruimte toe. Meer westwaarts liggen aan beide zijden van het Vijzelpad beperkingen 'agrarisch tot aan de rijweg'. Het initiatief sluit aan op het programma van het Kernrandgebied en de nieuwbouw past bij de korrelgrootte van de bestaande bebouwing.<br>Het initiatief scoort daarom 'basis'. | 0 |
| Wonen nabij bedrijven | Ten noordwesten van het Rosenboomspoor ligt een agrarisch bedrijf ingeklemd tussen het Rosenboomspoor en de snelweg A50. Het initiatief ligt ruimschoots buiten de gebruiksruimte van dit agrarische bedrijf en scoort daarom 'uitstekend'. | 1 |
| Geluidsbelasting door infrastructuur | De geluidbelasting door de A50 ter hoogte van het initiatief ligt hoger dan de maximaal toelaatbare waarde van de geluidbelasting van 53 dB op grond van de Wet geluidhinder. Voor dit initiatief is bij de voorbereiding van het Chw bestemmingsplan dan ook procedure op grond van de Interimwet Stad en Milieubenadering doorlopen. Het Afwegingskader voorziet niet in dergelijke situaties. Daarom scoort dit initiatief op dit thema -1 | -1 |
| Duurzame energie | Uit de beschrijving van het initiatief komt naar voren dat er een energie neutrale woning zal worden gerealiseerd. Daarom scoort het initiatief 'basis'. | 0 |
| Natuurwaarden | Bij de bouw van de woning zullen als aangegeven in de toelichting op het initiatief, de volgende voorzieningen worden gerealiseerd:<br>• Nestgelegenheden voor Huismussen, minimaal 3 mussennestkasten, aan de noordoostzijde, hoger dan twee meter geplaatst.<br>• Nestgelegenheden voor Gierzwaluwen, minimaal 3 per woning, aan de noordoostzijde, hoger dan vier meter geplaatst én met een vrije aanvliegroute.<br>• Nestplaatsen voor Huiszwaluwen of Spreeuwen<br>• Kasten voor vleermuizen aan buitenzijde gevel, vanaf vier meter hoogte én op de zuidwestzijde. De kasten mogen niet verlicht worden.<br>• Het aanbrengen van een 'groen' dak (sedumdak ) op het platdak gedeelte van het hoofdgebouw.<br>• Insectenhotel aanbrengen nabij plukweide en boomgaard.<br>Het initiatief scoort daarmee 19 punten in het eerste deel van de scoretabel en dit levert een eindscore op van 'uitstekend'. | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Recreatie & sport | In de toelichting op het initiatief is aangeven dat er een plukweide van inheemse soorten voor algemeen gebruik zal worden aangelegd en een recreatieweide voor ontspanning en rust voor fietsers. Het initiatief scoort hiermee 'uitstekend'. | 1 |
| **Totaalscore** | | 2 |

*Conclusie:*
Het initiatief scoort voldoende punten om te kunnen worden meegenomen in het Chw bestemmingsplan. Bij nadere beschouwing op basis van de zienswijzen en advies kwaliteitsverbetering, is voorgesteld in verband met de aantasting van de openheid van het landschap geen medewerking te verlenen aan dit initiatief en 'agrarisch tot aan de rijweg' opnemen in het Afwegingskader.

# RHO ADVISEURS

| Initiatief | Soort ontwikkeling | Deelgebied | Nieuwe woningen | Zienswijze ingediend | Welke zienswijzen (nummer) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1** | woningbouw | Kernrand | 2 | ja | 1-4-11-12-13-14-27 |
| **2** | landschapstuin | Kernrand | | | |
| **3** | vergroten woonperceel | Kernrand | | | |
| **4** | *vervallen* | Poldergebied | | | |
| **5** | woningbouw incl. zorg | Kernrand | 2 | ja | 9-11-13-14-15-17-18-20-24-29-35 |
| **6** | zorgwoning | Kernrand | 1 | | |
| **7** | vergroten woonperceel + bijgebouw | Kernrand | | | |
| **8** | woningbouw + functies | Poldergebied | 2 | | |
| **9** | *vervallen* | Kernrand | | | |
| **10** | uitbreiden bedrijfsbebouwing | Poldergebied | | | |
| **11** | vergroten woonperceel | Kernrand | | | 25-26 |
| **12** | winkel op agrarisch bedrijf | Kernrand | | | |
| **13** | *vervallen* | Kernrand | | | |
| **14** | woningbouw | Kernrand | 1 | ja | 16-25-26 |
| **15** | woningbouw | Kernrand | 1 | ja | 5-7-8-13-33 |
| **16** | woningbouw | Kernrand | 1 | | |
| **17** | woningbouw | Kernrand | 1 | | |
| **18** | woningbouw | Kernrand | 2<br>1 | ja | 3-7-10-11-13 |
| **19** | woningbouw | Kernrand | 1 | ja | 3-7-10-11-13 |
| **20** | woningbouw | Kernrand | 1 | ja | 3-7-10-11-13 |
| **21** | woningbouw | Kernrand | 1 | | |
| **22** | uitbreiden bedrijfsbebouwing | Kernrand | | | |
| **23** | woningbouw | Kernrand | 1 | | |
| **24** | functieverandering | Kernrand | | | |
| **25** | verplaatsing agrarisch bouwperceel | Poldergebied | | | |
| **26** | functieverandering zorg/opvang | Poldergebied | | | |
| **27** | woningbouw | Poldergebied | 2 | | |
| **28** | functieverandering | Poldergebied | 2 | | |
| **29** | woningbouw | Poldergebied | 2 | | |
| **30** | *vervallen* | Poldergebied | | | |

| Initiatief | Soort ontwikkeling | Deelgebied | Nieuwe woningen | Zienswijze ingediend | Welke zienswijzen (nummer) |
|---|---|---|---|---|---|
| **31** | *vervallen* | Kernrand | | | |
| **32** | woningbouw | Poldergebied | 1 | | |
| **33** | woningbouw | Kernrand | 1 | | |
| **34** | woningbouw | Kernrand | 1 | | |
| **35** | kantoor | Bosgebied | | | |
| **36** | *vervallen* | Bosgebied | | ja | 28 |
| **37** | recreatie | Bosgebied | | | |
| **38** | vergroten woonperceel | Poldergebied | | | |
| **39** | mogelijkheden agrarische bebouwing | Poldergebied | | | |
| **40** | functieverandering | Poldergebied | | | |
| **41** | vergroten woonperceel | Poldergebied | | | |
| **42** | landschapstuin | Kernrand | | | |
| **43** | *vervallen* | Poldergebied | | | |
| **44** | vergroten woonperceel | Kernrand | | | |
| **45** | woningbouw | Kernrand | 1 | ja | 7-9-11-13-14 |
| **46** | bedrijfsbestemming | Kernrand | | | |
| **47** | woningbouw | Poldergebied | 1 | ja | 35 |
| **48** | functieverandering | Poldergebied | 3 | | |
| **49** | woningbouw | Poldergebied | 1 | | |
| **50** | functieverandering | Poldergebied | 2 | | |
| **51** | functieverandering | Poldergebied | 3 | | |
| **52** | functieverandering | Poldergebied | 2 | | |
| **53** | woningbouw | Poldergebied | 1 | | |
| **54** | woningbouw | Kernrand | 1 | ja | 5-6-7-8-11-13-33 |
| **55** | woningbouw | Kernrand | 1 | ja | 5-6-7-8-11-13-33 |
| | Totaal aantal nieuwe woningen | | Was 42<br>Wordt 33 | | |