

Gemeente Olst-Wijhe
Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied

2301-36

© RBOI-Rotterdam bv

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden vervoelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder toestemming van RBOI-Rotterdam bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Olst-Wijhe

Buitengebied Olst-Wijhe

bestemmingsplan

identificatie

Identificatiecode:

NL.IMRO.1773.BP2009001001-0101

projectnummer:

36.14668.00

opdrachtleider:

drs. D.J. Verhaak

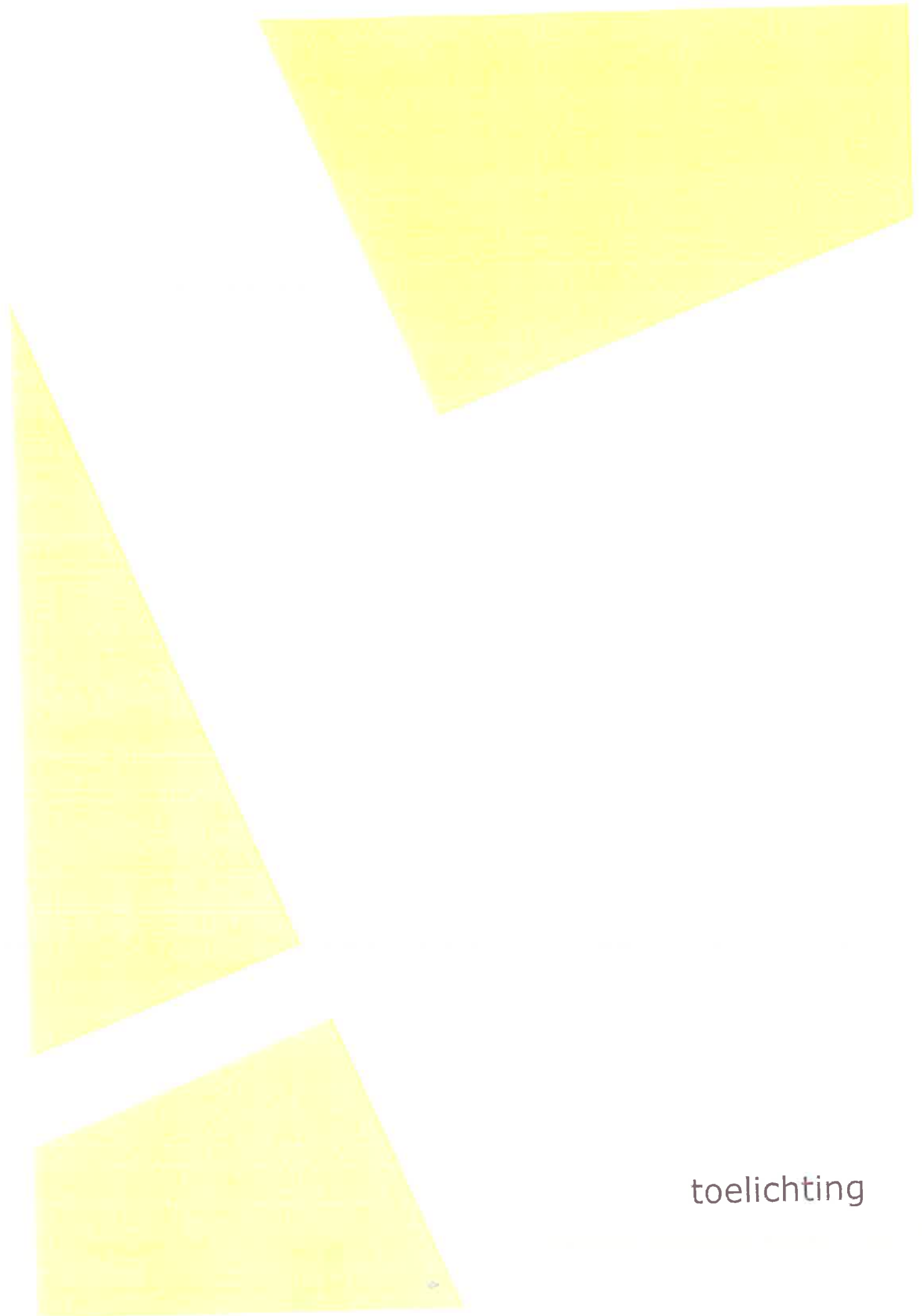
planstatus

datum:

12-02-2010

status:

voorontwerp
ontwerp
vastgesteld



toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	blz. 5
1.1. Algemeen	5
1.2. Aard van het bestemmingsplan	5
1.3. Begrenzing van het plangebied	6
1.4. Planproces en communicatie	6
1.5. De bij het plan behorende stukken	8
1.6. Opzet van de toelichting	8
1.7. DURP	8
1.8. Milieueffectrapportage (planMER)	8
2. Beleidskader	11
2.1. Algemeen	11
2.2. Rijksbeleid	11
2.3. Provinciaal beleid	14
2.4. Gemeentelijk beleid	21
3. Karakteristiek Olst-Wijhe	29
3.1. Algemeen	29
3.2. Landbouw	29
3.3. Wonen	31
3.4. Recreatie en toerisme	31
3.5. Niet-agrarische bedrijvigheid	32
3.6. Landschap	32
3.6.1. Het rivierengebied	32
3.6.2. Het zandgebied	33
3.7. Natuur	35
3.8. Cultuurhistorie en archeologie	45
3.8.1. Cultuurhistorie	45
3.8.2. Archeologie	45
3.9. Overige functies	45
3.9.1. Infrastructuur	45
3.9.2. Bijzondere maatschappelijke functies	45
3.9.3. Nutsvoorzieningen	45
4. Zonering van het plangebied	47
4.1. Algemeen	47
4.2. Zonering op basis inventarisatie, analyse en vigerend plan	47
4.3. Zonering op basis van het Reconstructieplan	48
4.4. Zonering en bestemmingsplan	49
5. Nadere uitwerking	51
5.1. Inleiding	51
5.2. Landbouw	52
5.2.1. Productietakken	52
5.2.2. Nieuwvestiging en omschakeling	54
5.2.3. Bouwvlakken	56
5.2.4. Bouwmogelijkheden algemeen	57
5.2.5. Verbetering van de productieomstandigheden	59

5.2.6.	Niet-agrarische en agrarisch verwante nevenfuncties bij agrarische bedrijven	59
5.2.7.	Niet-agrarische vervolgfuncties bij voormalige agrarische bedrijven (VAB)	62
5.3.	Natuur en landschap	65
5.3.1.	Bestaande natuurgebieden	65
5.3.2.	Nieuwe natuur	66
5.4.	Cultuurhistorie, aardkundige waarden en archeologie	66
5.4.1.	Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing	66
5.4.2.	Aardkundige waarden	66
5.4.3.	Archeologie	67
5.5.	Recreatie	67
5.5.1.	Verblijfsrecreatie	68
5.5.2.	Dagrecreatie	69
5.6.	Niet-agrarische bedrijven, horeca en detailhandel	70
5.7.	Wonen	70
5.7.1.	Algemeen	71
5.7.2.	Inwoning, mantelzorg en woningsplitsing	71
5.7.3.	Nevenfuncties	71
5.7.4.	Kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis	72
5.7.5.	Nieuwbouw van woningen	72
5.7.6.	Landgoederen	73
5.8.	Overige onderwerpen	73
5.8.1.	Infrastructuur	73
5.8.2.	Maatschappelijke voorzieningen	74
5.8.3.	Nutsvoorzieningen	74
5.8.4.	Windenergie	74
5.8.5.	Militaire terreinen	74
5.8.6.	Evenementen	74
5.9.	Ruimtelijke ordening en milieu	74
5.9.1.	Algemeen	75
5.9.2.	PlanMER	77
5.9.3.	Reconstructieplan en geurbeleid	77
5.9.4.	Milieuzones	78
5.9.5.	Bodemonderzoek	78
5.9.6.	Akoestisch onderzoek	78
5.9.7.	Luchtkwaliteit	79
5.9.8.	Externe veiligheid	81
5.9.9.	Waterparagraaf	83
6.	Toelichting op de planregels	83
6.1.	Inleiding	83
6.2.	Opzet	84
6.3.	Artikelsgewijze toelichting op de planregels	84
7.	Uitvoerbaarheid	93
7.1.	Inleiding	93
7.2.	Financiële uitvoerbaarheid	93
7.2.1.	Functionele omschrijving financiële uitvoerbaarheid	93
7.2.2.	Grondexploitatiewet	94
7.3.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	95
7.4.	Handhaving	95

3 Inhoud van de toelichting

Bijlagen:

- 1 Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'.
- 2 Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten.
3. Karakteristieke panden.

4 Inhoud van de toelichting

1. Inleiding

5

1.1. Algemeen

De gemeente Olst-Wijhe werkt in Salland samen met de gemeenten Deventer en Raalte om te komen tot afstemming van beleid. De drie gemeenten werken onder andere op het gebied van de ruimtelijke ordening intensief samen. Een bijzonder project is het gezamenlijk opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied. Een bijzonder project omdat maar weinig gemeenten voor een dergelijke aanpak kiezen en bijzonder door de omvang van het project. Het gaat hier om een bestemmingsplan voor een gebied van ruim 39.500 ha. De bestaande bestemmingsplannen voor het buitengebied zijn verouderd en/of op veel punten herzien en gewijzigd en dus versnipperd qua regeling en bestemmingssystematiek.

Met dit nieuwe bestemmingsplan krijgen de drie gemeenten in Salland een nieuwe en actuele bestemmingsregeling én een op hoofdlijnen gelijke regeling voor alle drie de gemeenten.

De eerste stap op weg naar realisatie van dit project is gezet. Vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan is een Nota van Uitgangspunten opgesteld waarin de belangrijkste beleid-uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan zijn opgenomen. De Nota van Uitgangspunten is op zijn beurt weer gebaseerd op een inventarisatie van het buitengebied en het Landschapsontwikkelingsplan van de drie gemeenten. Hierin zijn de actuele situatie en de kwaliteiten van het buitengebied vastgelegd.

De Nota van Uitgangspunten is de basis voor de bestemmingsplannen en geeft richtlijnen voor de wijze van het bestemmen van de agrarische bouwblokken, de mogelijkheden voor natuurontwikkeling, recreatieve activiteiten, vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, nevenactiviteiten op het agrarisch bedrijf en de uitbreidingsmogelijkheden van niet-agrarische bedrijven. Op perceelsniveau zijn bestemmingen toegekend en in de planregels zijn bepalingen opgenomen voor bouw- en gebruiksmogelijkheden en ontwikkelingsregelingen.

Deze bestemmingsplannen vervangen na de vaststelling door de gemeenteraden de vigerende bestemmingsplannen voor het buitengebied van de drie gemeenten.

1.2. Aard van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Buitengebied heeft twee belangrijke kenmerken.

1. De plannen zijn flexibel en ontwikkelingsgericht. Er is zoveel mogelijk getracht de ontwikkelingen die binnen het beleid voor het buitengebied passen, te faciliteren, al dan niet rechtstreeks of na een nadere afweging. Aparte procedures worden daarmee zoveel mogelijk voorkomen. Flexibiliteit wordt nagestreefd door alleen te regelen wat noodzakelijk is. Het streven is dubbele regelgeving te voorkomen.
2. Een ander wezenlijk kenmerk van het bestemmingsplan is het streven naar ruimtelijke kwaliteit. Waar het bestemmingsplan mogelijkheden biedt voor ontwikkelingen, zal een tegenprestatie verlangd worden in ruimtelijke kwaliteitswinst. Op deze manier wil de

gemeente de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied op z'n minst behouden en waar mogelijk verbeteren.

Dat betekent dat vele ontwikkelingen in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, waar een tegenprestatie in de vorm van ruimtelijke kwaliteitsverbetering tegenover staat. Er zijn ook ontwikkelingen die het bestemmingsplan niet toestaat. Dit kunnen ontwikkelingen zijn waar het gemeentebestuur in beginsel niet negatief tegenover staat. Dergelijke ontwikkelingen zijn vaak dermate specifiek dat maatwerk is vereist. De tegenprestatie in ruimtelijke kwaliteitswinst zal naar evenredigheid groter zijn en vereist maatwerk. Per situatie zal de ontwikkeling en de tegenprestatie worden beoordeeld, waarbij het Landschapsontwikkelingsplan het belangrijkste kader zal vormen voor de kwaliteitstoets. Bij een positieve beoordeling kan via een apart (postzegel)bestemmingsplan de ontwikkeling en de kwaliteitsimpuls planologisch worden vastgelegd

1.3. Begrenzing van het plangebied

De gemeente Olst-Wijhe ligt in Salland. De gemeente heeft een oppervlakte van circa 11.838 ha en grenst aan de gemeenten Zwolle, Heerde, Epe, Voorst, Deventer en Raalte.

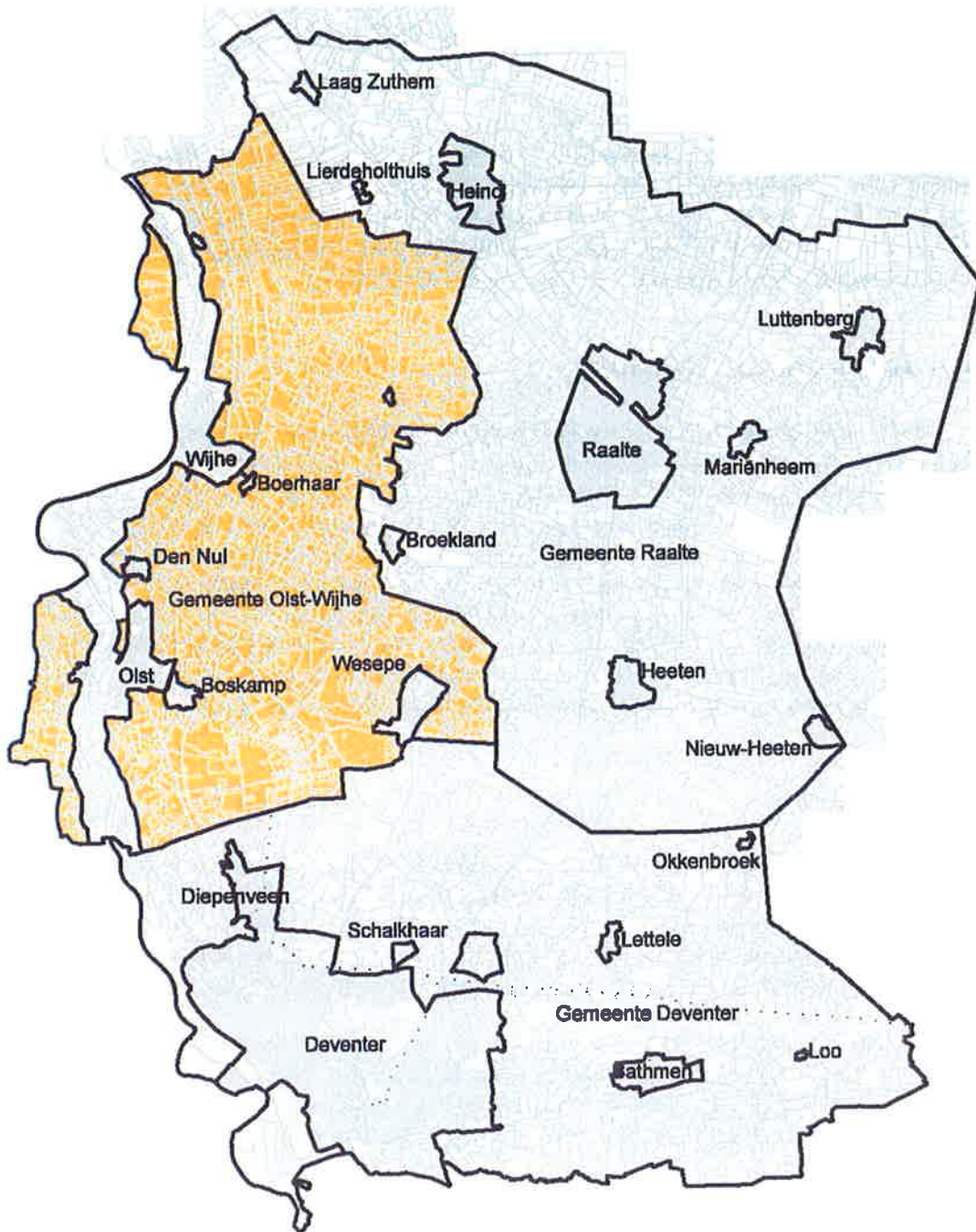
Het plangebied beslaat het totale buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe. De verschillende kernen (Olst, Wijhe, Boskamp, Wesepe, Den Nul en Boerhaar) in de gemeente zijn buiten het plangebied gehouden, evenals nieuwe woningbouwlocaties en bedrijventerreinen. Hiervoor zijn afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld/in ontwikkeling. Op afbeelding 1.1 is de situering van het plangebied weergegeven.

1.4. Planproces en communicatie

Bij de start van het planproces is een ambtelijke projectgroep ingesteld, die het hele planproces heeft begeleid. De (tussentijdse) resultaten van het onderzoek, de inventarisatie, de beleidsvorming en de uitwerking in verbeelding en planregels zijn steeds in de projectgroep besproken. Tijdens het planproces is aandacht besteed aan het creëren van maatschappelijk draagvlak en de daarvoor noodzakelijke communicatie met belanghebbenden. Het gemeentebestuur heeft ervoor gekozen om belanghebbenden vanaf het begin te betrekken bij de te nemen beleidsbeslissingen.

Daartoe is onder andere een klankbordgroep ingesteld, waarin organisaties en instellingen zijn vertegenwoordigd die betrokken zijn bij en een rol spelen in het buitengebied. In de klankbordgroep zaten vertegenwoordigers van LTO-Noord, IVN, OPG, NVV, Stichting IJsselhoeven, Stichting IJssellandschap, Waterschap Groot Salland, provincie Overijssel, Staatsbosbeheer, Recron, SVR, Landgoederenoverleg Raalte, Vereniging Natuurmonumenten, Platform Natuur en Milieu, ANV Groen Salland en Landschap Overijssel. De leden van de klankbordgroep hadden de mogelijkheid om vanuit hun deelbelang op (concept)teksten van de Nota van Uitgangspunten, de toelichting, planregels en verbeelding te reageren. Zij brachten op deze manier specifieke kennis en wensen naar voren, die zo mogelijk vertaald zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Ook heeft in deze fase – in het kader van de watertoets – een overleg plaatsgevonden met de provincie Overijssel en het Waterschap Groot Salland.

Bewoners in het buitengebied van de gemeente hebben meerdere nieuwsbrieven ontvangen over het project. Ondernemers in het buitengebied hebben voor hun perceel een enquête kunnen invullen over de huidige en toekomstige gewenste situatie op hun bedrijf.



Afbeelding 1.1 Situering plangebied

1.5. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' bestaat uit de volgende stukken:

1. verbeelding (tek. nr. pm schaal 1:5.000 en een renvooi);
2. planregels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en opstallen aangegeven. In de planregels zijn regels en bepalingen opgenomen, teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Daarbij is de nodige flexibiliteit ingebouwd, opdat in de planperiode te voorziene ontwikkelingen, die kunnen leiden tot aanpassing van het plan, op een planologisch eenvoudige wijze kunnen worden gerealiseerd.

1.6. Opzet van de toelichting

De toelichting is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 schetst het beleidskader voor het bestemmingsplan Buitengebied. Dit bestaat uit het ruimtelijke relevante beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente. In hoofdstuk 3 is de gemeente Olst-Wijhe nader beschreven. Aan de orde komen onder meer de landbouwkundige situatie, de waarden van natuur en landschap en recreatieve voorzieningen. In hoofdstuk 4 worden de gemeentelijke beleidsuitgangspunten die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan vertaald in een zonering van het plangebied. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de beleidsuitgangspunten en zonering per functie nader uitgewerkt. Hoofdstuk 6 bestaat uit de toelichting op de planregels en in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de uitvoering van het plan; zowel de financiële als maatschappelijke uitvoerbaarheid komen aan de orde.

1.7. DURP

DURP staat voor Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Processen en is een standaard om bestemmingsplannen tussen verschillende overheden en instanties uit te wisselen en elkaars digitale plannen te kunnen 'lezen' op de computer. Omdat gebruik wordt gemaakt van de dezelfde systematiek om verbeeldingen te tekenen en planregels op te stellen, vindt een uniformering van bestemmingsplannen plaats en kunnen plannen eenvoudiger worden uitgewisseld.

Er is daarom een standaard voor het opstellen van bestemmingsplannen gemaakt: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Deze standaard wordt vanaf 1 januari 2010 verplicht en wordt bij voorkeur na 1 juli 2008 zo veel mogelijk gebruikt. Het voorontwerpbestemmingsplan is opgezet overeenkomstig deze nieuwe standaard.

1.8. Milieueffectrapportage (planMER)

Sinds september 2006 is de Europese richtlijn voor de strategische Milieubeoordeling doorvertaald in de Nederlandse wetgeving. De Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage zijn daarmee aangepast op de Europese wetgeving. Dit kan in een aantal gevallen grote gevolgen hebben voor ruimtelijke plannen, plannen die in het verleden niet verplicht waren moeten nu soms een procedure voor een planMER doorlopen.

Het doel van de nieuwe regelgeving is om in een vroeg stadium en op strategisch niveau het 'milieu' in plannen en besluiten over die plannen te betrekken. De doorvertaling van deze

Europese richtlijn houdt in dat voor wettelijk of bestuursrechtelijk verplichte plannen een planMER moet worden opgesteld. Het gaat dan om de volgende plannen:

- plannen die het kader vormen voor toekomstige projectmer(-beoordelings)plichtige activiteiten, zoals bedoeld in onderdeel C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994;
en/of:
- plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is op grond van artikel 19f, lid 1 van de Natuurbeschermingswet.

Een planMER moet dus worden gemaakt voor elk plan dat het kader vormt voor mogelijke mer(-beoordelings)plichtige activiteiten: zoals de ontwikkeling van grote varkens- of kippenhouderijen. Als het plan maar kaderstellend is voor activiteiten met (mogelijk) grote milieugevolgen. Dat kaderstellende karakter moet – volgens de Commissie mer in de breedste zin van het woord worden opgevat: dus uitgaan van de maximale mogelijkheden die een plan in theorie biedt. Het Besluit milieueffectrapportage geeft aan welke plannen en besluiten mer(-beoordelings)plichtig zijn.

Ook moet een initiatiefnemer een planMER maken wanneer een passende beoordeling ten aanzien van een Natura 2000-gebied noodzakelijk is. Het gaat om plannen die significante effecten kunnen hebben op een Natura 2000-gebied.

Voor het buitengebied van Salland geldt dat er mogelijkheden voor een aantal mer(-beoordelings)plichtige activiteiten in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het plan biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid om een grondgebonden agrarisch bedrijf om te schakelen naar een intensieve veehouderij en om een deel van de agrarische gronden om te zetten in een natuurbestemming. In de drie gemeenten liggen verschillende natuurgebieden die op grond van de Natuurbeschermingswet zijn aangewezen als Natura 2000-gebied: het Boeterlerveld, Uiterwaarden IJssel en 'de Slenk' gelegen in 't Oostermaet'.

De milieueffectrapportage gaat in op deze onderwerpen en toetst de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt aan de milieueffecten. In deze toelichting worden in paragraaf 5.9.2 de belangrijkste conclusies uit de milieueffectrapportage verwoord. Het volledige milieueffectrapport wordt te zijner tijd samen met het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

2. Beleidskader

11

2.1. Algemeen

In de keuze van het te voeren ruimtelijk beleid dient een gemeente rekening te houden met het door hogere overheden uitgestippelde beleid. Dit geldt vooral daar waar het bovengemeentelijke belangen betreft, zoals bijzondere natuurlijke of landschappelijke waarden. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het ruimtelijk relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid met betrekking tot het plangebied. Het hoofdstuk is beschrijvend van aard. De concrete doorwerking in het bestemmingsplan volgt in hoofdstuk 4.

2.2. Rijksbeleid

Ruimtelijk relevante beleidsnota's en regelgeving voor het landelijk gebied op rijksniveau zijn: de Nota Ruimte, de Agenda Vitaal Platteland, de Natuurbeschermingswet 1998, de Nota Belvédère en het Waterbeheer 21^e eeuw.

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. De Nota Ruimte stelt ruimte voor ontwikkeling centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De Nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen anticiperen. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie. Ruimte voor ontwikkeling betekent ook dat het Rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen, creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

De voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

De doelstellingen voor het ruimtelijk beleid voor water en groene ruimte omvatten: borging van veiligheid tegen overstromingen, voorkoming van wateroverlast en watertekorten en verbetering van water- en bodemkwaliteit. Daarnaast hecht het Rijk bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid grote betekenis aan de borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit, en van bijzondere (ook internationaal erkende) landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

De vitaliteit van het platteland wordt versterkt door ruimte te geven aan hergebruik van bebouwing en (onder strikte voorwaarden mogelijkheden creëren voor) nieuwbouw in het bui-

tengebied, vergroting en aanpassing van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden en door ruimte te bieden aan een duurzame en vitale landbouw en overige economische activiteiten die zich verdragen met de kwaliteit van het landschap.

Als uitwerking van deze doelen voor het water en de groene ruimte kiest het Rijk voor 'anticiperen op en meebewegen met water', 'investeren in de kwaliteit van natuur' en 'landschap ontwikkelen met kwaliteit' als ruimtelijke strategieën.

In de ruimtelijke ordening wordt onderscheid gemaakt tussen drie lagen, de zogenaamde lagenbenadering. Ook de Nota Ruimte gebruikt deze indeling van ondergrond, netwerken (alle vormen van zichtbare en onzichtbare infrastructuur) en occupatie als uitgangspunt. Behalve de drie dimensies van ruimte: lengte, breedte en hoogte is de vierde dimensie: de tijd een belangrijk element in de lagenbenadering. Alle lagen veranderen in de tijd, maar niet alle drie even snel. Kenmerkend voor de lagenbenadering is dat er eerst naar de mogelijkheden en beperkingen van de onderliggende lagen wordt gekeken. Dit heeft invloed op wat er in de hogere laag (de occupatielaag) kan worden gedaan.

Ontwerp AMvB Ruimte (29 mei 2009)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte.

De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de AMvB Ruimte maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Verstedelijking

De bundelingsstrategie uit de Nota Ruimte is overgenomen in de AMvB Ruimte. De provincies hebben in het besluit een hoofdrol bij het uitwerken en handhaven van het generieke bundelingsbeleid. Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels gelden, moeten provincies de grens van het bestaand bebouwd gebied voor een periode van maximaal vier jaar, vaststellen. Verstedelijking buiten deze grenzen (in het buitengebied) is in principe niet toegestaan.

EHS

Verder is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van belang voor dit bestemmingsplan. De AMvB Ruimte stelt dat provincies belast zijn met de begrenzing van de EHS. Deze wordt vastgelegd in de provinciale verordening.

Recreatiewoningen

De planologische mogelijkheden voor nieuwe recreatiewoningen buiten het bestaand bebouwd gebied zijn gelijk aan die van reguliere woningen. Om dit beleid juridisch te borgen, bevat het besluit een rechtstreeks werkende bepaling voor bestemmingsplannen. Uitzondering op deze regel vormen complexen van recreatiewoningen waar de verhuur en dus het recreatieve gebruik door een bedrijfsmatige exploitatie kan worden verzekerd. Voor deze complexen van recreatiewoningen kan ook op andere locaties, dan waar reguliere woningbouw is toegestaan, een positieve planologische beoordeling worden gegeven. Bestemmingswijziging van recreatiewoningen is niet mogelijk als deze liggen in een kwetsbaar gebied (zoals Natura 2000-gebieden en gebieden die liggen in de EHS).

Agenda Vitaal Platteland

De Agenda Vitaal Platteland (AVP) is een integrale rijkvisie op het platteland. De nota is tegelijkertijd met de Nota Ruimte aan de Tweede Kamer aangeboden. Daar waar de Nota Ruimte het ruimtelijk beleid beschrijft, gaat de AVP uit van een integraal perspectief en gaat het in op de economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten van het platteland. Aan de hand van de thema's verbreding van de landbouw, leefbaarheid, natuur en landschap en milieukwaliteit wordt de rijkvisie geformuleerd. In het algemeen wil het kabinet het beleid voor het landelijk gebied sturen op hoofdlijnen en niet meer regelen dan noodzakelijk is. Het Rijk voert alleen specifiek beleid op bepaalde terreinen zoals de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de twintig Nationale Landschappen. De gemeente Olst-Wijhe ligt niet binnen een Nationaal Landschap. Integratie en uitvoering van het beleid dienen op gebiedsniveau plaats te vinden. De overheid wil ruimte scheppen voor investeringen in groen en groene diensten door vermindering van regelgeving.

Ten aanzien van natuur en landschap wil het kabinet de mogelijkheden verruimen om het platteland te beleven. Hiertoe dient de toegankelijkheid en bereikbaarheid voor recreatie en toerisme in het agrarisch cultuurlandschap te worden verbeterd. Ontwikkelingen in het landelijk gebied dienen zodanig te worden begeleid dat kwaliteit ontstaat, gebaseerd op een goed evenwicht tussen ecologische, economische en esthetische aspecten van het landschap. Het blijft de taak van de rijksoverheid om de EHS te versterken.

Met gelden uit het Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG) wil het Rijk ervoor zorgen dat er meer samenhang komt in het plattelandsbeleid omdat gelden van diverse regelingen er in opgaan.

Nota Belvédère

De Nota Belvédère geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan. Centraal in de Nota Belvédère staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van cultuurhistorische identiteit door een betere benutting van cultuurhistorische kwaliteiten bij ruimtelijke aanpassingen. Een ontwikkelingsgerichte benadering staat hierbij centraal. In het kader van de Nota Belvédère zijn de cultuurhistorische meest waardevolle gebieden en steden in Nederland geselecteerd. Het buitengebied van Salland behoort niet tot de geselecteerde gebieden.

De subsidieregeling Belvédère is een belangrijk instrument om het Belvédèrebeleid te stimuleren, zodat cultuurhistorie in de toekomst mede richting geeft aan ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland. De subsidieregeling geldt voor projecten waarbij cultuurhistorische waarden worden gebruikt om de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting van Nederland te vergroten. Tegelijk moet deze inzet ertoe leiden dat de cultuurhistorische waarden worden versterkt of behouden. In aanvulling op het algemeen ruimtelijk beleid worden provincies en gemeenten gevraagd om voor de Belvédèregebieden in het kader van streek- en bestemmingsplan een actief cultuurhistorisch ruimtelijk beleid te formuleren.

Dit beleid dient gericht te zijn op het herkenbaar houden en zo nodig versterken van de ruimtelijke en historische samenhang en de daarvoor bepalende cultuurhistorische kwaliteiten.

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel oppervlaktewater als grondwater. De KRW gaat uit van stand still: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en 'de vervuiler betaalt'.

In de periode tot 2009 worden de ecologische doelen voor waterlichamen opgesteld en vastgesteld. De doelen moeten in 2015 gerealiseerd zijn. Doelen mogen onder bepaalde voorwaarden ook later gehaald worden of worden verlaagd. Voor beschermde gebieden (onder andere zwemwateren, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) kan echter niet van de deadline van 2015 afgeweken worden. Hoewel de uiteindelijke chemische normen en ecologische doelstellingen nu nog niet bekend zijn, is de verwachting dat aanscherping van huidige maatregelen genomen door gemeente en andere partijen nodig zal zijn ('tandje erbij').

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit, maar ook de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21^e eeuw en een Handreiking watertoets ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken.

2.3. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie (september 2009)

De Omgevingsvisie en de verordening ruimte van de provincie zijn in september 2009 in werking getreden. In deze Omgevingsvisie worden het streekplan, verkeers- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan met elkaar geïntegreerd zodat één beleidsplan ontstaat voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de Omgevingsvisie benoemt de provincie de provinciale belangen en geeft ze aan hoe ze de maatschappelijke opgaven samen met de partners gaat realiseren. De Omgevingsvisie is een structuurvisie in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Leidende thema's in de Omgevingsvisie zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Duurzaamheid wordt volgens de Omgevingsvisie gerealiseerd door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. Voor de Omgevingsvisie is een planMER uitgevoerd als een onafhankelijke duurzaamheidsbeoordeling.

Ruimtelijke kwaliteit is geen fysieke eigenschap der dingen. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen. Ruimtelijke kwaliteit wordt volgens de Omgevingsvisie gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen.

Bij het sturen op ruimtelijke kwaliteit in de Omgevingsvisie is een sleutelrol weggelegd voor de gebiedskenmerken. Dit zijn de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype, die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit ervan. In de gekozen benadering zijn de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag bepalend voor de kenmerken van een gebied. Deze lagen staan niet los van elkaar. Vaak liggen de lagen over elkaar heen en hebben plekken te maken met kenmerken van verschillende gebieden.

Als in een bepaald gebied een verandering aan de orde is, dan geven de gebiedskenmerken richting aan de manier hoe dit moet plaatsvinden. Bij de gebiedskenmerken is in de kolom 'sturing' onder de kop norm aangegeven welke kenmerken altijd, met elke ontwikkeling, gerespecteerd en versterkt dienen te worden, omdat ze gerekend worden tot het provinciale belang. Onder de kop richting is een manier van omgang met kenmerken weergegeven, die de provincie zeer wenselijk vindt. Hier mag van worden afgeweken. Onder de kop inspiratie

staan ontwikkelingen vermeld die denkbaar zijn in het betreffende gebiedstype met respect voor de gebiedskenmerken.

Gebiedskenmerken buitengebied Olst-Wijhe

Binnen het gemeentelijk grondgebied van Olst-Wijhe zijn de volgende lagen met de daarbij behorende gebiedskenmerken uit de Omgevingsvisie van toepassing.

Natuurlijke laag:

- stuwwallen;
- dekzandvlakte en -ruggen;
- beekdalen en natte laagtes;
- rivier en uiterwaarden;
- oeverwallen.

Laag van het agrarisch landschap:

- rivier en uiterwaarden;
- oeverwallen;
- oude hoevenlandschap;
- maten en flierenlandschap;
- jonge heide- en broekontginningslandschap;
- komgebieden;
- lust- en leisurelaag;
- landgoederen en historische buitenplaatsen;
- donkerte;
- gebieden voor verblijfsrecreatie;
- recreatieve routes en vaarwegen;
- stads- en dorpprofronten.

Het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie bevat naast de gebiedskenmerken (hoe-vraag) nog ontwikkelingsperspectieven en generieke beleidskeuzes. De generieke beleidskeuzes geven inzicht in de vraag óf een ontwikkeling nodig is. De ontwikkelingsperspectieven geven aan wáár de ontwikkeling het beste kan plaatsvinden.

Bij iedere laag is door de provincie zoals hiervoor al beschreven een norm, richting en inspiratie opgenomen ter sturing van de ontwikkelingen in deze gebieden.

Generieke beleidskeuzes (of -vraag)

Onderstaand zijn de generieke beleidskeuzes weergegeven die het meest relevant zijn voor het buitengebied.

Woonomgeving

Als aanvulling op de woonmilieus in de steden en dorpen is er ruimte voor ontwikkeling van aanvullende woonmilieus in het buitengebied, onder voorwaarden van generiek instrumentarium (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), ontwikkelperspectieven en gebiedskenmerken. In samenwerking met gemeenten en andere maatschappelijke partners zet de provincie ook in het buitengebied in op de ontwikkeling en ondersteuning van zorg en openbaarvervoervoorzieningen.

Economie en vestigingsklimaat

De provincie biedt ruimte aan ondernemers, die kansen zien voor nieuwe bedrijvigheid in het buitengebied, onder voorwaarden van generiek instrumentarium (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), ontwikkelperspectieven en gebiedskenmerken.

De provincie biedt ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling in de landbouw, onder voorwaarden van generiek instrumentarium (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), ontwikkelperspectieven en gebiedskenmerken. Landbouwbedrijven worden door de provincie gefaciliteerd om zich te ontwikkelen en in te spelen op veranderingen. De provincie biedt ruimte voor schaalvergroting en verbreding. De intensieve veehouderij heeft vooral ontwikkelingsmogelijkheden in de landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's) en op sterlocaties in verwevingsgebieden. De glastuinbouw kan zich ontwikkelen binnen de aangewezen locatie in de Koekoekspolder (ten westen van Zwolle).

Toerisme en recreatie

Ruimtelijke mogelijkheden worden geboden voor verbetering van de kwaliteit en het vergroten van de diversiteit van de bestaande verblijfsaccommodatie, onder voorwaarden van generiek instrumentarium (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, SER-ladder), ontwikkelperspectieven en gebiedskenmerken. Permanente bewoning van recreatiewoningen en recreatieverblijven gaat de provincie tegen.

Natuur

De provincie zal de EHS in 2018 realiseren. Binnen de EHS is alleen ruimte voor andere ontwikkelingen als deze niet ten koste gaan van de kenmerken en waarden van de EHS. Hierbij hanteert de provincie instrumenten als herbegrenzing, saldobenadering en compensatie. Samen met partners neemt de provincie maatregelen om leefgebieden van bedreigde soorten te behouden en te herstellen, zowel binnen als buiten de EHS. Binnen weidevogel- en ganzengebieden vindt geen waterpeilverlaging of aantasting van de openheid en rust plaats.

Landschap

Ontwikkelingen in het landelijk gebied dragen bij aan ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten (gebiedskenmerkencatalogus). De provincie behoudt de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van landgoederen in samenhang met de ontwikkeling van de gebruiksmogelijkheden, via de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Cultureel erfgoed is een integraal onderdeel van ruimtelijke plannen.

Watersysteem en klimaat

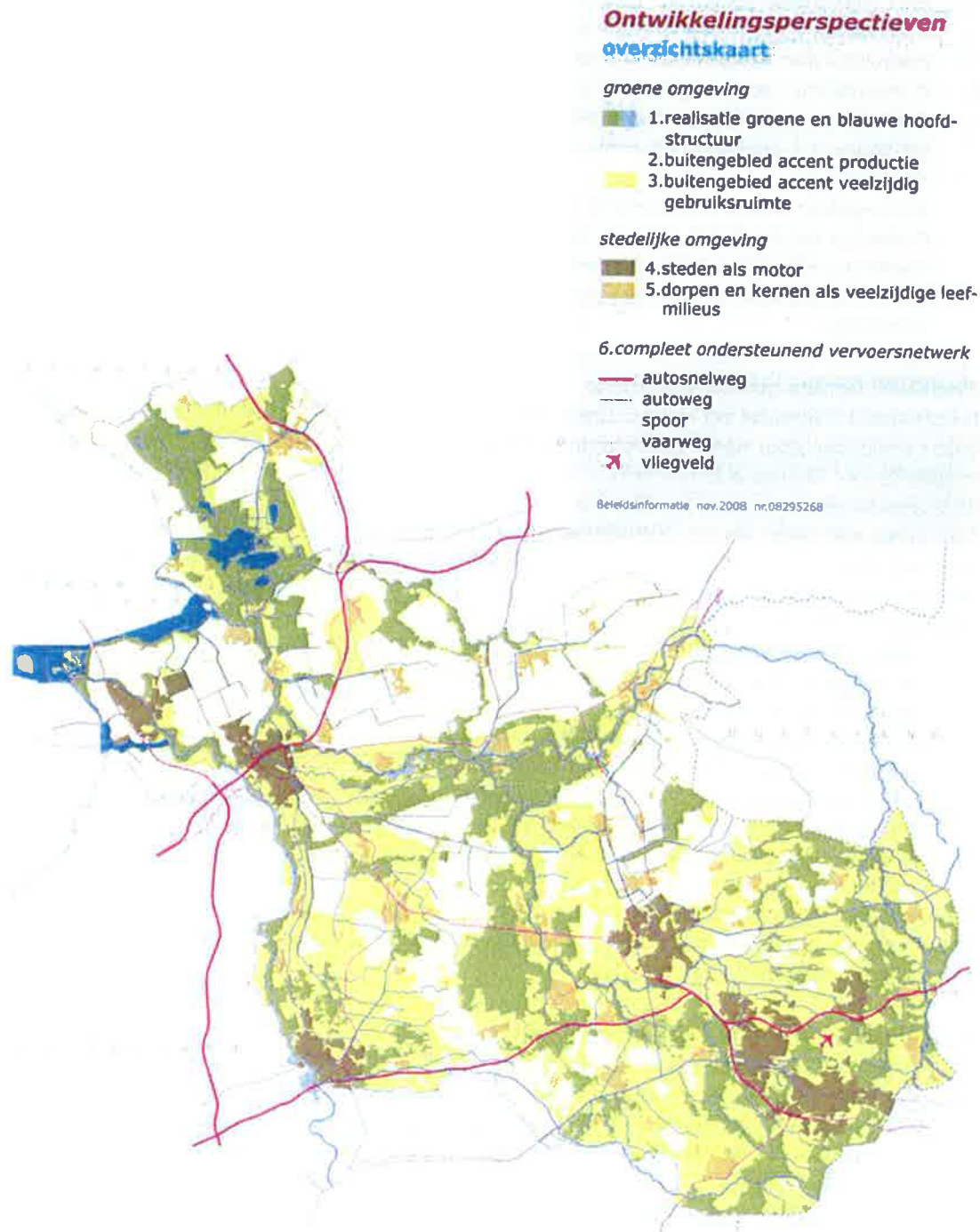
In landbouwgebieden (vitaal platteland accent productie) wordt het waterbeheer afgestemd op goede productieomstandigheden. Bij ontwikkelingen wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

Waterveiligheid

Primaire watergebieden en essentiële waterlopen worden vrijgehouden van ontwikkelingen die hun functie belemmeren. Bij nieuwbouw en herstructurering wordt het belang van het watergoed mee gewogen. Het watertoetsproces is hiervoor een belangrijk instrument.

Ondergrond

De kenmerken, kwaliteiten en waarden van de ondergrond worden beschermd (toekomstwaarde van de bodem) en waar mogelijk ingezet om de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van gebieden te versterken (verbinden van kwaliteiten). Aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarden worden zoveel mogelijk behouden en beleefd door mensen dankzij informatie, gebruik en ontwikkeling.



Afbeelding 2.1 Overzichtskaart Ontwikkelingsperspectieven

Ontwikkelingsperspectieven groene omgeving (waar-vraag)

De Overzichtskaart Ontwikkelingsperspectieven (afbeelding 2.1) geeft een beeld van het ontwikkelingsperspectief, zoals die voor de verschillende gebieden in de provincie gelden. Hierin worden de volgende ontwikkelingsperspectieven geschetst voor de Groene Omgeving.

1. Realisatie groene en blauwe hoofdstructuur
EHS (bestaande natuur en nieuwe natuur) en de gebieden waar water kenmerkend is (het watersysteem van brongebieden tot hoofdsysteem) combineren tot een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit.
2. Buitengebied - accent agrarische productie
Gebieden voor landbouw die bijdragen aan de kwaliteit van de grote open cultuurlandschappen en gebieden waar plek is voor intensieve veehouderij (landbouwontwikkelingsgebieden).
3. Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte
Gebieden voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Kwaliteitsimpuls groene omgeving

De provincie Overijssel zet in haar Omgevingsvisie in op ruimtelijke kwaliteit. Dit wil de provincie realiseren door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Een instrument dat hiervoor wordt ingezet is de Kwaliteitsimpuls groene omgeving. De basis van de regeling ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerkencatalogus uit de Omgevingsvisie. De regeling is ontwikkeld als eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood-voor-rood, rood-voor-groen, vab's, landgoederen etc. Op hoofdlijnen omvat de kwaliteitsimpuls het volgende:

- onder voorwaarden ruimte bieden voor sociaaleconomische ontwikkeling, als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en past in het ontwikkelingsperspectief voor het gebied;
- bij nieuwe en relatief grootschalige ontwikkelingen moet naast een investering in de ontwikkeling zelf, ook worden geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit; op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit voorkomen of gecompenseerd;
- als publieke doelen van duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit mee kunnen liften op het initiatief, kan een publieke investering (subsidie) worden gekoppeld aan het Ruimtelijk Kwaliteits Plan van de initiatiefnemer.

Uitvoering van de Kwaliteitsimpuls groene ruimte wordt zoveel mogelijk overgelaten aan de gemeenten. De provincie ondersteunt de kwaliteitsimpuls met een stimuleringsbudget, opleiding en beschikbaarheid van expertise.

Omgevingsverordening (september 2009)

De omgevingsverordening geeft vanuit de ambities en doelstellingen die zijn neergelegd in de Omgevingsvisie richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Overijssel. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. Uitgangspunt daarbij is dat niet meer geregeld is dan strikt noodzakelijk en dat dubbele regelgeving wordt voorkomen.

In de omgevingsverordening is door de provincie opgenomen dat onderbouwd dient te worden dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken en passen binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie is neergelegd.

Het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe sluit aan bij het Landschapsontwikkelingsplan Deventer, Olst-Wijhe en Raalte (LOP). In dit Landschapsontwikkelingsplan zijn 7 deelgebieden onderscheiden met ieder een eigen visie. Ruimtelijke kwaliteit is van groot belang in het landschapsontwikkelingsplan. De 7 onderscheiden deelgebieden in het LOP komen overeen met de natuurlijke, agrarische en lust- en leisurelaag uit de Omgevingsvisie en met de gebiedskenmerkencatalogus die als bijlage bij de verordening is gevoegd. In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op dit LOP.

De duurzaamheid van het bestemmingsplan wordt gewaarborgd door parallel aan het bestemmingsplan een planMER uit te voeren. In deze planMER worden de effecten van het bestemmingsplan op het milieu inzichtelijk gemaakt. Dit kan gezien worden als een duurzaamheidsbeoordeling van het bestemmingsplan. Verder wordt het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik toegepast in het bestemmingsplan. Ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag leggen op de groene omgeving door bouwen en verharden zijn in dit bestemmingsplan alleen mogelijk als (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is; en als de mogelijkheden voor combinaties van functies op bestaande erven optimaal benut zijn.

Reconstructieplan Salland-Twente

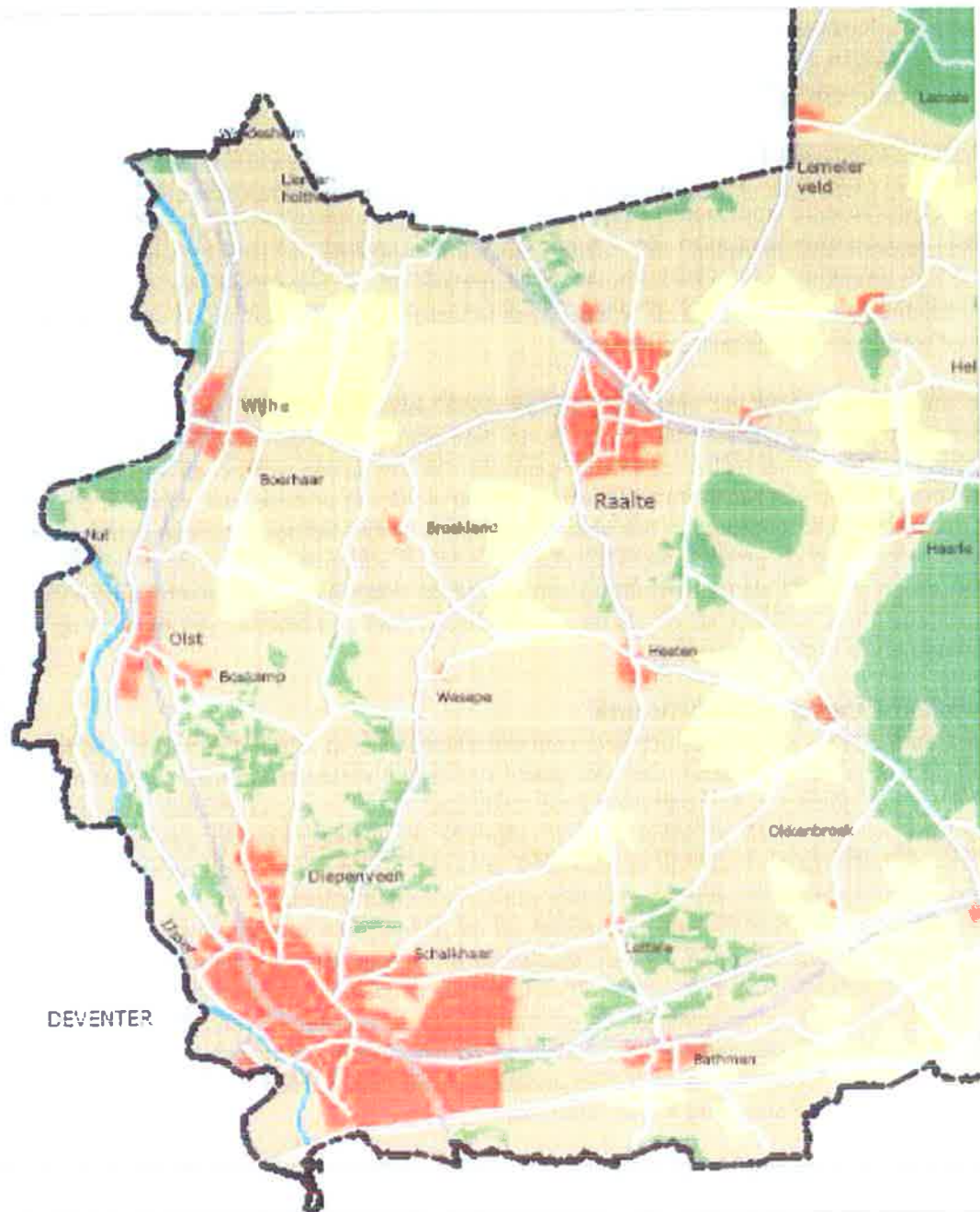
Op 1 april 2002 is de Reconstructiewet concentratiegebieden in werking getreden. Hoofddoel van de wet is het bevorderen van een goede ruimtelijke structuur van het concentratiegebied, in het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie en toerisme, water, milieu en infrastructuur, alsmede ter verbetering van een goed woon-, werk- en leefklimaat en van de economische structuur. Eerste stap in de reconstructie van de concentratiegebieden was het opstellen van een Reconstructieplan.

Met het Reconstructieplan 'Salland-Twente' wil de provincie Overijssel ruimte en ontwikkelingsmogelijkheden scheppen voor de landbouw, en tegelijk veel problemen op het gebied van milieu, natuur, landschap, water en leefbaarheid aanpakken. De provincie Overijssel wil in Salland inzetten op het benutten en versterken van de kwaliteiten van het gebied, op het verbeteren van de identiteit van het gebied en op het vinden van nieuwe economische impulsen. Nieuwe economische impulsen moeten ontwikkeld worden in evenwicht met de draagkracht van de omgeving en het landschap.

Via het Reconstructieplan is het reconstructiegebied ingedeeld in drie zones: landbouwontwikkelingsgebied, verwevingsgebied en extensiveringsgebied. Zoals uit afbeelding 2.2 is op te maken, valt het grootste gedeelte van het grondgebied van de drie gemeenten in verwevingsgebied. Bos- en natuurgebieden en delen van landgoederen, zijn veelal aangewezen als extensiveringsgebied. In iedere gemeente zijn daarnaast enkele landbouwontwikkelingsgebieden aanwezig.

De hoofdlijnen in landbouwontwikkelingsgebied zijn:

- de intensieve veehouderij een duurzaam perspectief op bedrijfsontwikkeling geven, binnen de geldende wettelijke randvoorwaarden;
- uitbreiding van andere functies, zoals (verspreide) woningen en recreatie en toerisme, die de ontwikkeling van de intensieve veehouderij beperkingen kunnen opleggen zo veel mogelijk tegengaan;



- landbouwontwikkelingsgebied
- verwevingsgebied
- extensiveringsgebied

Abbeelding 2.2 Overzicht reconstructiezonering

- ruimte bieden voor de uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijbedrijven en nieuwvestiging van intensieve veehouderij onder voorwaarden toestaan;
- de ontwikkeling van andere landbouwfuncties ruimte bieden en waar mogelijk stimuleren.

De hoofdlijnen in verwevingsgebied zijn:

- het mogelijk maken en handhaven van veel functies naast elkaar en in combinatie met elkaar;
- ruimte bieden aan meerdere functies (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap etc.);
- de landbouw, waaronder de intensieve veehouderij, ruimte bieden;
- extra kansen bieden door de ontwikkeling van sterlocaties voor de intensieve veehouderij¹⁾.

De hoofdlijnen in extensiveringsgebied zijn:

- bevorderen van de ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden, de realisatie van milieudoelen, en – waar mogelijk – van recreatief gebruik;
- de intensieve veehouderij beëindigen en/of verplaatsen.

2.4. Gemeentelijk beleid

De gemeente Olst-Wijhe heeft diverse beleidsdocumenten opgesteld die kaderstellend zijn voor de ontwikkelingen in het buitengebied. Het belangrijkste kaderstellende beleidsdocument is de Nota van Uitgangspunten, die als basis dient voor het beleid voor het buitengebied. De Nota van Uitgangspunten is in september 2008 door de drie gemeenteraden van Raalte, Deventer en Olst-Wijhe vastgesteld en vormt de basis voor het bestemmingsplan Buitengebied.

Overige relevante beleidstukken zijn in deze paragraaf kort weergegeven. Het betreft de Toekomstvisie Olst-Wijhe, het Landschapontwikkelingsplan Deventer, Olst-Wijhe en Raalte, visie LOG Elshof, visie LOG Middel, het Waterplan Olst-Wijhe en het Ontwikkelingsplan Recreatie en Toerisme. Gemeentelijke beleidsstukken die ingaan op één specifiek beleidsthema (zoals de gemeentelijke regeling ten aanzien van Vrijkomende Agrarische Bebouwing, roodvoor-rood, Werken in het Buitengebied of externe veiligheid) staan beschreven in de nadere uitwerking die in hoofdstuk 5 is opgenomen.

Structuurvisie Olst-Wijhe (22 juni 2009)

Met deze toekomstvisie positioneert Olst-Wijhe zich als een dynamisch gebied in de luwte tussen twee netwerksteden (Zwolle en Deventer), waar het aangenaam wonen, werken en recreëren is. De toekomstvisie vormt een samenhangend ontwikkelingsbeeld voor de gemeente in 2025. In de toekomstvisie zijn bouwstenen beschreven die het fundament voor de toekomstvisie vormen. Het gaat om de volgende bouwstenen: water als drager van de structuur, kwaliteit en diversiteit van ecologie en natuur, landschap en cultuurhistorie, goed bereikbaar in de regio, een brede en gezonde landbouw, wonen als krachtig middel voor een

1) Op sterlocaties kunnen intensieve veehouderijbedrijven verder doorgroeien. Het gaat hierbij om ruimtelijk geschikte en milieuverantwoorde locaties. Sterlocaties kunnen worden aangewezen om ondernemers meer zekerheid te geven omtrent de ontwikkelingsmogelijkheden van hun bedrijf. Sterlocaties bieden bedrijven, mede gezien de kostbare investeringen in technische (milieu)voorzieningen, een zekere garantie voor continuïteit. Een sterlocatie wordt gedefinieerd als 'een bestaand agrarisch bouwblok binnen het verwevingsgebied waar een perspectiefvol bedrijf met uitsluitend intensieve veehouderij is gevestigd, dat over voldoende omgevingsruimte beschikt om door te kunnen groeien tot een omvang van minimaal 175 Nge, of een perspectiefvol gemengd bedrijf dat kan doorgroeien tot minimaal 175 Nge en waarbij de intensieve tak tot minimaal 140 Nge kan groeien'.

vitale gemeente, een brede economische structuur en recreatie en toerisme als kwalitatieve groeiemarkt. Per bouwsteen is aangegeven wat de belangrijkste (beleids)kaders zijn en welke keuzes gemaakt worden. Onderstaand is voor de bouwstenen die (mede) betrekking hebben op het buitengebied kort het kader weergegeven.

Water zal een belangrijk ordenend principe worden. In toenemende mate zullen restricties opgelegd worden aan rode ontwikkelingen. In de toekomstvisie wordt voorgesteld om de ecologische kwaliteiten in de gemeente te versterken. Het gaat dan met name om de gebieden in de IJsselvallei en de Landgoederenzone. Versterking van de verschillende landschappelijke karakteristieken en het versterken van de landschappelijke contrasten staat centraal in de toekomstvisie. Het grootste deel van het buitengebied zal in de toekomst landbouwgebied blijven voor grondgebonden landbouw en intensieve veehouderij. De landbouw blijft een belangrijke economische factor in de gemeente en een van de dragers van het buitengebied. Herontwikkeling van de VAB's zal samen moeten gaan met versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De bedrijvigheid moet passen binnen het gekozen profiel Olst-Wijhe en de (landshappelijke) kwaliteiten van de gemeente. Wonen in het buitengebied is alleen mogelijk in combinatie met landschapsverbetering en vaststelling van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente zet in op het verbeteren van het recreatieve profiel door de bestaande gebiedskwaliteiten beter te benutten. Centraal staat de koppeling van initiatieven rond recreatie met landschaps- en natuurontwikkeling en de verbreding van de agrarische sector.

Landschapsontwikkelingsplan Deventer, Olst-Wijhe en Raalte (23 september 2008)

De gemeenten Deventer, Olst-Wijhe en Raalte hebben een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld met als doel een gezamenlijk kader te hebben, op basis waarvan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied kunnen worden beoordeeld, teneinde de ruimtelijke kwaliteit te behouden en te versterken. Het LOP bevat vier belangrijke componenten:

1. inventarisatie en analyse;
2. de LOP-visie 'Een plus voor het landschap';
3. thematische uitwerkingen;
4. het uitvoeringsprogramma;

Op deze componenten wordt verder ingegaan.

1. Inventarisatie en analyse

De inventarisatie en analyse bevatten een beschrijving van de landschapskarakteristiek, een overzicht van beleid en ontwikkelingen en een toelichting op de scenario's. Het document vormt de basis voor de visie. In hoofdstuk 3 wordt verder ingegaan op de beschrijving van de landschapskarakteristiek.

2. De LOP visie 'Een plus voor het landschap'

De visie schetst op basis van drie scenario's het toekomstbeeld voor het plangebied. Vanuit de visie wordt duidelijk welke ontwikkelingen op welke wijze passen in het Sallandse landschap en hoe het karakter van dit landschap versterkt kan worden.

De visie streeft naar een duurzaam en vitaal landschap met een hoge gebruikswaarde voor landbouw, wonen, werken en recreatie. De opgave is telkens bestaande waarden te behouden (beschermen) en de ruimtelijke karakteristiek van de onderscheiden deelgebieden (verder) te versterken en te ontwikkelen.



Afbeelding 2.3 Landschapontwikkelingsplan Salland

De visie geeft richting aan nieuwe ontwikkelingen. Het huidige landschap is geen statisch gegeven, maar verandert constant door nieuwe woonvormen, schaalvergroting – of juist verbreding – van landbouw, veranderend grondgebruik, klimaatverandering, nieuwe eisen aan de toegankelijkheid van het buitengebied, etc. De dynamiek in het gebied wordt aangegrepen om het landschap te versterken en te ontwikkelen. De ontwikkelingen die in het gebied spelen en op het gebied afkomen worden ingezet als 'motoren' voor landschapontwikkeling. In de visie zijn alle motoren in principe gelijkwaardig; het gaat vooral om de kansen

die deze ontwikkelingen voor het landschap (kunnen) bieden. De belangrijkste motoren zijn benoemd in deze visie: wateropgave, natuurontwikkeling, dynamiek in de landbouw, landelijk wonen en werken, overgang stad-land en recreatie. In de toekomst kunnen zich nieuwe motoren aandienen.

In de visie zijn zeven deelgebieden opgenomen. Het gaat om rivier en uitwaarden (donkerblauw), oeverwallen (grijs), kommenlandschap (lichtblauw), dekzandruggen (groen), weteringenlandschap (lichtgroen), dekzandvlaktes (donkerbruin) en dekzandlaagtes (lichtbruin). Voor ieder deelgebied is een visie opgenomen en is aangegeven waarop het landschapsbeleid is gericht. Afbeelding 2.3 geeft een beeld van de ligging van de deelgebieden. Deze worden in paragraaf 3.6 nader omschreven.

3. Thematische uitwerkingen

De rapportage *thema-uitwerkingen* bevat de uitwerking van drie belangrijke structuurdragers van het Sallandse landschap; erven, weteringen en lanen. Deze thema-uitwerkingen geven handvatten en inspiratie voor de uitwerking van initiatieven op deze thema's. De thema-uitwerkingen worden door de gemeenten gebruikt om in de oriëntatiefase het gesprek met een initiatiefnemer aan te gaan en op die wijze de kwaliteit van het initiatief te vergroten. Ook kunnen de initiatiefnemers er zelf inspiratie uit putten.

4. Het uitvoeringsprogramma

Het uitvoeringsprogramma is een uitwerking van hoofdstuk 5 uit de visie van het LOP. In dit document zijn de projecten alsmede de projectideeën uitgewerkt en in de tijd gezet. In het proces voor het Landschapsontwikkelingsplan zijn projectvoorstellen en projectideeën voorgesteld en is naar financiële mogelijkheden gezocht in het Gebiedsprogramma Salland 2009-2013 (PMJP).

Voor de gemeente Olst-Wijhe zijn relevant de visies op alle deelgebieden aangezien alle 7 onderscheiden landschappen voorkomen in de gemeente Olst-Wijhe. Zie voor meer informatie over de landschappen in de gemeente Olst-Wijhe paragraaf 3.6 Landschap.

Het Landschapsontwikkelingsplan zal bij het streven naar landschappelijke kwaliteit een belangrijke rol vervullen. Ontwikkelingen zullen worden getoetst aan de bijdrage die zij kunnen leveren aan behoud en herstel van de gebiedskenmerken die per deelgebied zijn benoemd. Op afbeelding 2.3 zijn de deelgebieden weergegeven.

Visie LOG Elshof en LOG Middel (september 2009)

In het Reconstructieplan Salland-Twente zijn 26 Landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's) aangewezen, waarvan 2 in de gemeente Olst-Wijhe, te weten Elshof en Middel. Door het opstellen van de LOG-visies heeft de gemeente Olst-Wijhe een instrument in handen om individuele aanvragen te toetsen, weten landbouwbedrijven waaraan hun aanvragen moeten voldoen en krijgen bewoners inzicht in de ontwikkelings(on)mogelijkheden in hun omgeving. Het is niet de bedoeling om voor te schrijven wat er exact wel en niet mag, maar een dusdanig kader te stellen voor de ontwikkeling van de intensieve veehouderij dat er geen ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden. Op basis van vijf factoren, milieuruimte, landschap, infrastructuur, visie van de gemeente en de wensen van vertegenwoordigers uit het LOG, is deze ontwikkelvisie opgesteld.

De volgende uitgangspunten liggen ten grondslag aan de visie.

- Kernpunt van de voorliggende visie is dat uitvoering wordt gegeven aan het Reconstructieplan.
- Er dient ruimte te blijven voor de groei van de bestaande bedrijven.
- Bestaande bedrijven en burgerwoningen dienen zo min mogelijk hinder te ondervinden van eventuele nieuwvestiging.
- Groei van bestaande bedrijven, hervestiging en nieuwvestiging dient te voldoen aan de wettelijke eisen die er zijn vanuit onder andere milieu en ruimtelijke ordening.
- Bij voorkeur worden bestaande bouwblokken en burgerwoningen 'hergebruikt' voor de vestiging van intensieve bedrijven.
- Her- en nieuwvestiging zijn alleen mogelijk op minimaal 500 m van woonkernen en aaneengesloten lintbebouwing.
- Her- en nieuwvestiging zijn alleen mogelijk voor bepaalde doelgroepen.
- De standaard geurnorm vanuit de Wet geurhinder wordt gehanteerd: 14 OU in het buitengebied en 3 OU in de bebouwde kom.
- Een maximale cumulatieve geurbelasting wordt gehanteerd in het geval van nieuwvestiging van bedrijven, geldend voor de omliggende woningen. De categorie 'matig' dient daarbij minimaal gewaarborgd te worden.
- Voorafgaand aan de uitbreiding c.q. nieuwvestiging van bedrijven dient een uitgewerkt landschapsplan te worden overlegd.
- Clustering van bedrijven is mogelijk.
- Her- en nieuwvestiging van agrarische bedrijven mag alleen plaatsvinden in de daarvoor aangewezen zones (zie verder in dit hoofdstuk).
- Omvang bouwblok van 1 ha, met een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid om te groeien tot een maximale omvang van 2 ha.
- Bestaande bedrijven (peildatum 'bestaand': vigerende vergunning op het moment van vaststelling van deze visie door de gemeenteraad) mogen onder strikte voorwaarden groeien tot een omvang van maximaal 2,5 ha.
- Het bouwblok dient (indien nog niet het geval) te worden voorzien van een bedrijfswoning.
- Bij groei van een bedrijf boven 500 Nge (megabedrijf), dient het bedrijf aan de gestelde voorwaarden te voldoen.

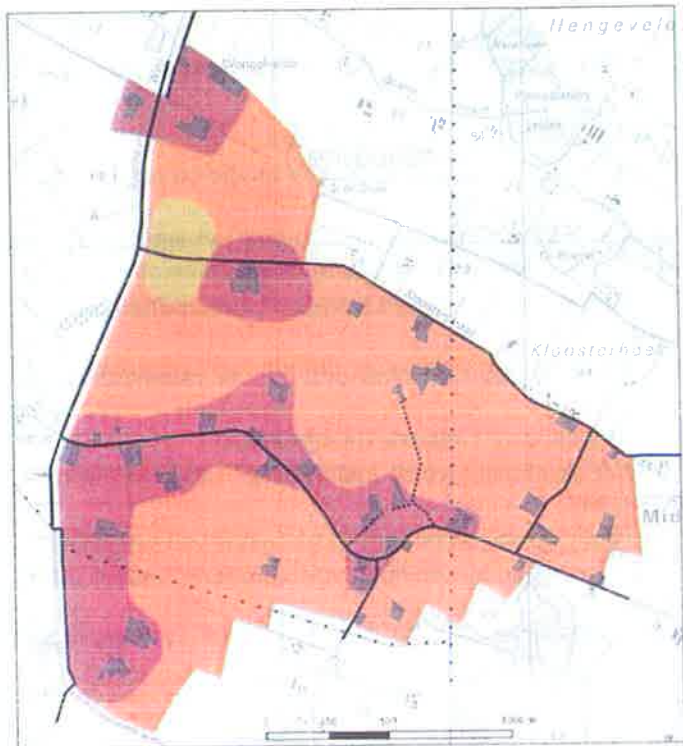
Afbeelding 2.4 geeft aan waar her- en nieuwvestiging in Middel en Elshof kan plaatsvinden.

Waterplan Olst-Wijhe

Het gemeentelijk waterplan heeft als doel om het waterbeleid binnen de gemeente en tussen de gemeente en de waterschappen Veluwe en Groot Salland op elkaar af te stemmen.

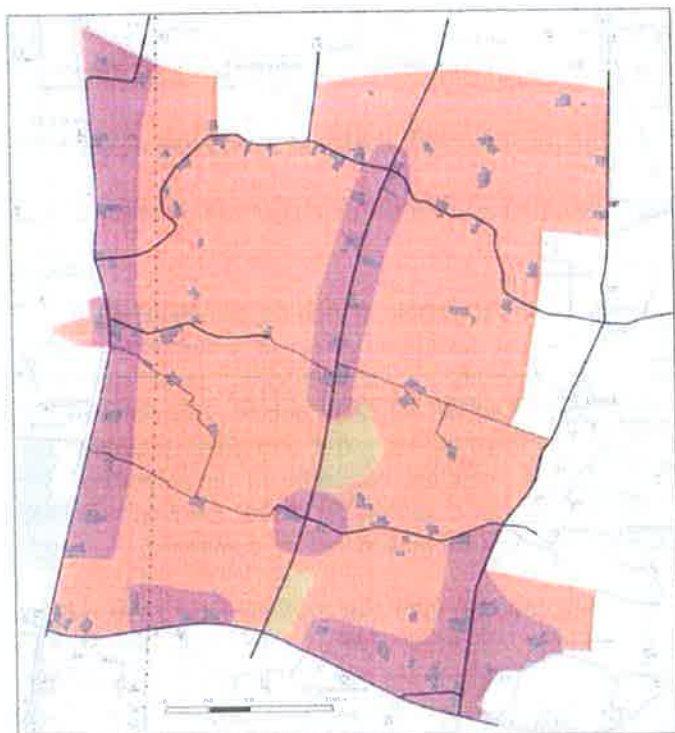
Het waterplan Olst-Wijhe bevat de visie van gemeente en waterschappen op het gewenste waterbeheer binnen de kernen van de gemeente en het landelijk gebied. Het waterplan is een integraal plan en is dus afgestemd op de andere bij het water betrokken beleidsvelden en/of functies, zoals (natte) natuur, ruimtelijke ordening, recreatie en leefomgeving. Het waterplan is vastgesteld in de raadsvergadering van 6 september 2006. De focus van het plan richt zich voornamelijk op het water in het bebouwd gebied van de gemeente.

De volgende thema's zijn onderscheiden in de visie tot 2020 met doorkijk naar 2050: veiligheid, water vasthouden, omgaan met grondwater, natuurlijk water, versterken waterbeleving en waterrecreatie en samenwerken aan water. Resultaat van het versterken van waterbeleving en waterrecreatie is dat recreatie langs de weteringen mogelijk is door de aanleg van nieuwe wandel- en fietsroutes. Binnen het gebied bestaat een aantal trajecten waar kanovaart mogelijk is zonder dat dit een bedreiging vormt voor de ontwikkeling van natuurwaarden. Er zijn camperplaatsen en een passantenhaven in Olst en meer camperplaatsen in Wijhe en er is een horecavestiging bij de passantenhaven in Wijhe.



Nieuw- en hervestiging:

-  'Normaal' agrarisch gebruik mogelijk
-  Hervestiging onder voorwaarden mogelijk
-  Nieuwvestiging onder voorwaarden mogelijk



Afbeelding 2.4, LOG visies Middel en Elshof

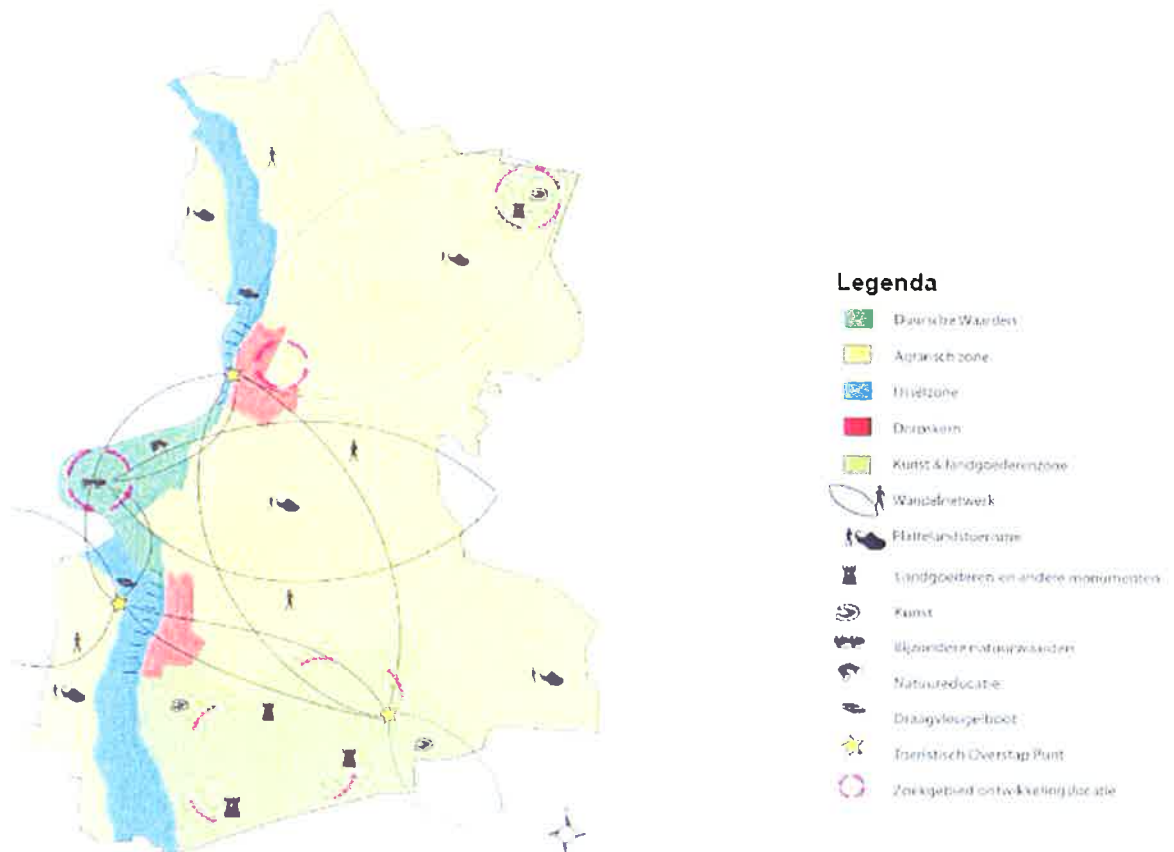
Ontwikkelingsplan Recreatie en Toerisme

Het ontwikkelingsplan is vastgesteld in de raadsvergadering 24 november 2008. In dit ontwikkelingsplan wordt een verdere uitwerking gegeven aan de visie op recreatie en toerisme van de gemeente Olst-Wijhe en een vertaalslag gemaakt van visie naar concrete projecten.

Vanwege het belang voor de werkgelegenheid, de regionale economie en het draagvlak voor het lokale voorzieningenniveau heeft de gemeente Olst-Wijhe een hoog ambitieniveau ten aanzien van de ontwikkeling van recreatie en toerisme. De gemeente zet in op het versterken van het toeristisch-recreatieve profiel door de potenties beter te benutten. Centraal staat de koppeling van initiatieven rond recreatie met landschaps- en natuurontwikkeling en dan met name rond de IJssel en Fortmond. Daarnaast wil de gemeente zich meer profileren op het gebied van kunst en cultuur. De gemeente kiest ervoor in haar toeristisch-recreatieve profilering aan te sluiten bij de regio Salland.

De gemeente heeft de volgende beleidsdoelstellingen geformuleerd voor verblijfsrecreatie, dagrecreatie en routes. Ontwikkeling van verblijfsrecreatie is een speerpunt van de gemeente. De gemeente ziet ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Belangrijke kansen liggen er in het meer beleefbaar maken van de IJssel. Naast de verdere ontwikkeling van deze plekken langs de IJssel wil de gemeente de kernen meer betrekken bij de recreatiemogelijkheden langs de IJssel. De gemeente zet in op een verdere toeristisch-recreatieve ontwikkeling van het gebied rondom Fortmond. De gemeente werkt mee aan de ontwikkeling van routenetwerken voor fietsen, wandelen en ruitersport in Salland.

Op afbeelding 2.4 is de ruimtelijke vertaling van de visie weergegeven.



Afbeelding 2.5 Visie uit het ontwikkelingsplan recreatie en toerisme

3. Karakteristiek Olst-Wijhe

29

3.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de karakteristiek van het buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe aan de hand van verschillende thema's. Het hoofdstuk is beschrijvend van aard.

3.2. Landbouw

Het totale grondgebied van de gemeente Olst-Wijhe bedraagt ongeveer 11.838 ha. In 2003 was bijna 10.000 ha hiervan in agrarisch gebruik en 907 ha als natuur- en bosgebied. Een groot deel van deze landbouwgronden wordt gebruikt als weiland.

Om een goed beeld te krijgen van de agrarische sector is een agrarische enquête uitgezet. De enquête is toegezonden aan de adressen waar een milieuvergunning of melding voor een agrarisch bedrijf van toepassing is. In de enquête is onder meer gevraagd naar de huidige bedrijfsomvang en toekomstplannen. Ook is de mogelijkheid gegeven om een schetsje van een gewenst bouwblok mee te sturen. Van deze mogelijkheid is door veel bedrijven gebruikgemaakt. De enquêtes zijn gebruikt om de bedrijfsomvang in Nge's (Nederlandse grootte-eenheid) te berekenen en aan de hand daarvan de bouwblockgrootte toe te kennen (zie ook de beleidsuitgangspunten).

Er zijn rond de 460 enquêtes verstuurd, waarvan op ongeveer driekwart een reactie is gekomen. De hierna volgende gegevens zijn gebaseerd op deze ingediende enquêtes: niet alle bedrijven hebben gereageerd en een aantal agrarische bouwblockken is ambtshalve of naar aanleiding van de inloopbijeenkomsten en consultatieronde alsnog opgenomen of gewijzigd.

Type agrarische bedrijven

Rond de 70-75% van de agrarische bedrijven in de gemeente bestaat uit melkrundveehouderijen. De intensieve veehouderij en de paardenhouderij vertegenwoordigen beide rond de 10% van de bedrijven. De overige bedrijven zijn een aantal akkerbouwbedrijven, schapen- en/of geitenhouderijen, tuinbouwbedrijven en boomkwekerijen. Daarnaast komen veel kleine, hobbymatige bedrijfjes voor. Dit zijn afbouwende bedrijven of (opstartende) kleinere bedrijven. Opvallend is de toename van het aantal paarden en kleine (vaak hobbymatige) paardenhouderijen.

Binnen de gemeente zijn nog relatief veel kleine agrarische bedrijven aanwezig (<40 Nge). Het betreft hier veelal afbouwende bedrijven. Daarnaast heeft ruim 40% van de agrarische bedrijven een omvang van meer dan 70 Nge, dit zijn in principe de bedrijven die nu voldoende omvang hebben om op de langere termijn te kunnen blijven voortbestaan. Deze bedrijven hebben voor het overgrote deel ook aangegeven uit te willen breiden in de toekomst.

Overigens is dit door onder andere milieuwetgeving of de ligging van het bedrijf (in de lintbebouwing, of naast een burgerwoning) niet altijd mogelijk.

De intensieve veehouderijen zijn over het algemeen ook allemaal grote bedrijven. De kleinere bedrijven zitten vooral in de categorieën paardenhouderij, de boomkwekerijen en schapen- en/of geitenhouderijen.

Nevenactiviteiten

Een landelijke trend is dat agrariërs in toenemende mate andere (niet-agrarische) activiteiten gaan ontplooiën; mede als gevolg van marktontwikkelingen en milieuregelgeving. De mogelijkheden een aanvullend inkomen te verwerven, liggen binnen de landbouw zelf zoals het zelf bereiden en verkopen van kaas en andere zuivelproducten. Daarnaast kunnen agrariërs bijvoorbeeld recreatie en toerisme combineren met hun bedrijf.

Uit de enquête blijkt dat in de gemeente Olst-Wijhe op diverse agrarische bedrijven nevenactiviteiten worden uitgeoefend. De meeste agrarische bedrijven richten zich met nevenactiviteiten op de meer traditionele aspecten, zoals bed & breakfast, verhuur van vakantiewoning(en), loonactiviteiten of caravanstalling (vaak in stallen). Ook zijn er zorgboerderijen en kinderopvang aanwezig op agrarische bedrijven in het buitengebied.

Toekomstplannen

Door de meeste respondenten is aangegeven wat hun toekomstplannen zijn. Het overgrote deel wil verder uitbreiden in de toekomst. Overigens is het de vraag of al deze bedrijven kunnen uitbreiden, een deel van deze bedrijven zal niet kunnen uitbreiden omdat ze bijvoorbeeld liggen in de lintbebouwing of nabij een burgerwoning. Een klein deel denkt erover om over te schakelen naar een andere bedrijfstak binnen de landbouw, een nevenactiviteit verder uit te bouwen (vooral recreatie wordt genoemd) of denkt aan afbouwen en stoppen (eventueel in combinatie met de rood-voor-roodregeling).

Gesignaleerde ontwikkelingen

Allerlei macro-economische en maatschappelijke ontwikkelingen zullen een doorwerking hebben in de landbouwsector en het plangebied. Deze ontwikkelingen zouden kunnen leiden tot het verminderen van het aantal bedrijven, de toename van de productie per bedrijf en de omschakeling naar andere bedrijfstypen.

1. Vermindering aantal bedrijven

De extra investering die het landbouwmilieubeleid met zich meebrengt, kan leiden tot een afname van het aantal agrarische bedrijven. Ook de ongunstige opvolgingssituatie in de landbouw, schaalvergroting van bedrijven en het beslag op de grond voor niet-agrarische doeleinden, zoals natuurontwikkeling, woningbouw, industrie, sport en recreatie, dragen bij aan de afname van het aantal bedrijven.

2. Toename productie per bedrijf

De gemiddelde productieomvang (in Nge's) zal naar verwachting toenemen. Deze toename is zowel een gevolg van het verdwijnen van de kleinere bedrijven als van de toename van de productieomvang op de blijvende bedrijven.

3. Omschakeling bedrijfstypen

In het verleden zijn structuurveranderingen en verminderde bedrijfsresultaten voor een belangrijk deel opgevangen door een gedeeltelijke omschakeling naar intensieve veehouderij of een vorm van vleesveehouderij (rundvee of schapen). Deze sectoren bieden echter steeds minder perspectieven. Bovendien wordt een omschakeling in veel gevallen bemoeilijkt door de verscherpte milieuregelgeving. Een gedeeltelijke omschakeling naar intensieve veehouderij en vleesveehouderij is dan ook bijna geen reëel perspectief meer, specialisatie is hierbij

een noodzaak. Voor een aantal bedrijven is een (gedeeltelijke) omschakeling naar productierichtingen met geen of slechts een lichte vorm van marktordening een perspectief, zoals de vollegrondsgroenteteelt, de teelt van een aantal nieuwe gewassen (bepaalde oliehoudende gewassen, hennep) of de aanleg van productiebos. Daarnaast bestaan regelingen voor tijdelijke en meer permanente braakligging. Ook voor wat betreft het beheer van natuur en landschap door de landbouw en het stimuleren van biologisch en ecologische landbouwvormen zal het beleid worden geïntensiveerd.

In de huidige agrarische sector is eveneens een tendens waar te nemen dat de agrariër naast de uitoefening van het agrarische bedrijf nevenfuncties wil ontplooien. Hierbij kan gedacht worden aan recreatieve ontwikkelingen, het opzetten van een zorgboerderij, verkoop van streekproducten en dergelijke. Deze ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de vernieuwing van het platteland.

3.3. Wonen

In het buitengebied zijn diverse woningen aanwezig. Woningen in het buitengebied verschillen in omvang en uitstraling. Langs de doorgaande (uitvals)wegen zoals de Rijksweg, Herxen, Raalterweg, Hogeweg en Boxbergerweg komt op enkele plaatsen lintbebouwing voor. Daarnaast staan er verschillende burgerwoningen verspreid in het buitengebied. In een aantal gevallen betreft het voormalige agrarische bedrijfswoningen al dan niet met daarbij behorende voormalige bedrijfsgebouwen. Verwacht mag worden dat het aantal burgerwoningen in de toekomst verder toeneemt, gezien het aantal bedrijfsbeëindigingen.

In het plangebied komen enkele woningen voor waar bedrijfsmatige of beroepsmatige (neven)activiteiten plaatsvinden.

3.4. Recreatie en toerisme

Door de ligging nabij stedelijke gebieden, het karakteristieke rivierenlandschap bij de IJssel en het afwisselende landschap met open weidegebieden, en kleinschalige gebieden met onder meer de landgoederen en karakteristieke bebouwing wordt er veel gerefereerd in het buitengebied van Olst-Wijhe. Deze paragraaf gaat in op de recreatieve voorzieningen in het buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe. Onderscheid kan worden gemaakt in verblijfsrecreatieve en dagrecreatieve voorzieningen.

Verblijfsrecreatie

In de gemeente Olst-Wijhe zijn geen grote verblijfsrecreatieve parken aanwezig. Wel zijn er in het buitengebied diverse (mini)campings aanwezig. Ook wordt er op diverse plaatsen 'bed & breakfast' en 'kleinschalig kamperen' aangeboden.

Dagrecreatie

Het plangebied kent verder geen grote intensief gebruikte recreatieve attracties. De gemeente Olst-Wijhe kent enkel een aantal kleinere dagrecreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van sport- en spelactiviteiten.

Door het plangebied loopt verder een aantal wandel-, kano- en fietsroutes. De wegen en paden lenen zich verder prima voor 'spontane' routes en rondjes.

3.5. Niet-agrarische bedrijvigheid

In het plangebied komt een groot aantal niet-agrarische bedrijven voor. De bedrijvigheid varieert van een kantoor-aan-huis tot een grote loonwerker of opslag.

Veel niet-agrarische bedrijven ontstaan 'spontaan' in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Een niet-agrarische neventak bij een agrarisch bedrijf blijft vaak bestaan nadat de agrarische bedrijfsvoering is gestaakt of de lege bedrijfsgebouwen van een gestaakt agrarisch bedrijf worden gebruikt voor een ander type bedrijvigheid. Niet al deze bedrijven zijn legaal (dus met een bijbehorende bouw- en/of milieuvergunning) of via een wijziging of herziening van het bestemmingsplan ontstaan. Sommige bedrijven zijn ook zo klein dat ze geen invloed of uitstraling op de omgeving hebben. In het kader van het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing is het overigens wel toegestaan om onder voorwaarden bepaalde typen bedrijvigheid op te starten in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

In principe horen deze niet-agrarische bedrijven niet thuis in het buitengebied, maar juist op een bedrijventerrein of in het stedelijk gebied. Dit geldt met name voor bijvoorbeeld de bouwbedrijven, detail- of groothandel of garages. Een aantal soorten niet-agrarische bedrijven hoort juist wel thuis in het buitengebied omdat ze het voornamelijk van een aantrekkelijke omgeving of locatie moeten hebben of aan de agrarische sector verwant zijn, denk aan een loonwerker, een camping of een manege.

De verwachting is dat de komende jaren, als er meer agrarische bedrijven gaan stoppen, meer kleinschalige bedrijvigheid in het buitengebied zal ontstaan.

3.6. Landschap

Het landschap van Salland is grofweg in tweeën te delen: het rivierenlandschap en het dekzandlandschap. Binnen deze tweedeling zijn vervolgens 7 deelgebieden onderscheiden. De deelgebieden zijn in het Landschapsontwikkelingsplan nader uitgewerkt. In deze paragraaf wordt de landschappelijke karakteristiek van de deelgebieden kort beschreven.

3.6.1. Het rivierengebied

Het rivierengebied bestaat uit een buitendijks en binnendijks gebied. Bij het buitendijks gebied horen de rivier de IJssel en uiterwaarden.

Binnen het rivierengebied zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- rivier en uiterwaarden;
- oeverwal;
- kommenlandschap.

Rivier en uiterwaarden

De rivieruiterwaarden van de IJssel vormen een aaneengesloten landschappelijk lint met een zeer uitgesproken aan de rivier gerelateerde karakteristiek. Zoals bij de meeste rivieruiterwaarden wijken de verkaveling, de openheid en de landschappelijke vormen sterk af van de aangrenzende oeverwal. Slechts op een paar plaatsen in de uiterwaarden is bebouwing aanwezig. De begrenzing door de rivierdijken versterkt de eenheid en herkenbaarheid van het deelgebied. De uiterwaarden zijn zeer gevarieerd. Over het algemeen zijn de uiterwaarden zeer open. De uiterwaarden zijn echter ruimtelijk meer verdicht waar deze worden beheerd als natuurreservaat, zoals bij de Duursche waarden, en op plekken waar rivierduinen aanwezig zijn, zoals bij Fortmond.

De ontwikkeling van de uiterwaarden zal de komende jaren sterk gericht zijn op het vergroten van de bergingscapaciteit, het versnellen van de afvoer en het realiseren van natuurontwikkeling.

In relatie tot deze grootschalige ontwikkelingen zal het behouden en versterken van bestaande cultuurhistorische waarden, karakteristieke landschappelijke elementen en patronen in de uiterwaarden veel aandacht moeten krijgen. Belangrijk is het behouden van het contrast tussen de openheid van de uiterwaarden en de verdichte oeverwal. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de landschappelijke karakteristiek.

Oeverwallen

De oostelijke en westelijke oever van de IJssel worden begeleid door oeverwallen van wisselende breedte. Het landschapspatroom van de oeverwallen wijkt vrij sterk af van dat van de uiterwaarden, met de dijk als vrij scherpe overgang. De oeverwallen vormen een 'oud' landschap met een kenmerkende onregelmatige verkaveling waar al heel lang bebouwing aanwezig is. De kernen Wijhe, Den Nul en Olst liggen op de oeverwal. Buiten de kernen is op veel plaatsen karakteristieke bebouwing aanwezig. Ten zuiden van Olst is het landschap vrij gesloten door de aanwezigheid van landgoederen. Ten noorden van Den Nul heeft de oeverwal een meer open karakter. Van oudsher kwamen op de oeverwal hoogstamboomgaarden voor, hiervan zijn er nog maar enkele overgebleven.

Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de ruimtelijke structuur en de eigen identiteit van de oeverwallen. Het gewenste landschapsbeeld bestaat uit een ruimtelijk verdicht 'mozaïek' met een relatief kleinschalige opbouw. Hierdoor zal het verschil in karakter tussen de meer verdichte oeverwallen en de open komgronden en uiterwaarden vergroot worden.

Komgebieden

Het komgebied van Salland ligt op de overgang van het rivierengebied naar het dekzandlandschap. Het gebied wordt gekarakteriseerd door een afwisseling tussen open lagere delen tegenover de beslotenheid van bochtige beplante wegen en boerderijen op de hogere oost-west gerichte ruggen (mengelgronden).

Het grootste gedeelte van de gemeente ligt binnen het kommenlandschap. Het betreft onder meer het Lierder- en Molenbroek en het gebied rondom de Soestwetering. Het landschap in de kommen is vlak, grootschalig en open. De verkavelingsstructuur in de komgebieden is rechtlijnig. De Soestwetering vormt een herkenbare landschappelijke drager, die beide komgebieden met elkaar verbindt.

Het landschap van Salland wordt afwisselender en beter leesbaar wanneer de verschillen tussen de laaggelegen open gebieden en verdichte ruggen wordt versterkt. Het landschapsbeleid is gericht op behouden en versterken van deze karakteristiek.

3.6.2. Het zandgebied

Het zandgebied in Salland bestaat uit een afwisseling van oost-west georiënteerde dekzandruggen en -laagten met weteringen.

In het zandgebied in Salland zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- dekzandruggen;
- weteringenlandschap;
- dekzandvlaktes;
- dekzandlaagtes.

Dekzandruggen

De dekzandruggen binnen Salland zijn duidelijk te herkennen door de hoogteligging en ruimtelijke verdichting. Binnen de gemeente Olst-Wijhe komen dekzandruggen voor rondom Wesepe en bij Landgoed 't Nijenhuis. De agrarische delen van de dekzandruggen behoren tot het kampenlandschap. Deze delen hebben een halfopen tot besloten karakter. De gebieden kennen een sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met de reliëfverschillen (essen) en open ruimtes is een gevarieerd gebied ontstaan van een besloten tot half open landschap, ook wel kampen- of hoevenlandschap genoemd.

Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd. De wegen op de ruggen zijn beplant. Doorgaande structuren en de doorgaande wegen passen zich aan deze karakteristiek aan en zijn ter hoogte van de ruggen beplant.

Weteringenlandschap

Het weteringenlandschap ligt tussen de dekzandruggen in. De (gegraven) weteringen zijn de structuurdragers binnen dit landschapstype. Het betreft lager gelegen gebieden die voornamelijk open zijn.

De waterlopen worden waar mogelijk ontwikkeld tot brede moeras- en broeklandschappen met ruimte voor water en natte natuur. Het rationele karakter van de gegraven weteringen blijft behouden. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken.

Dekzandvlaktes

De dekzandvlaktes vormen de oorspronkelijke overgang van het oude naar jonge dekzandlandschap. Het is oud dekzandlandschap dat onder sterke invloed stond van kwel uit de Sallandse heuvelrug. Het gebied is in de 20^e eeuw ontgonnen, dit heeft geresulteerd in een uitgesproken ontginningslandschap. Het gebied ten (noord)oosten van Olst behoort tot dit landschapstype. Het ruimtelijk beeld van het gebied wordt voornamelijk bepaald door de karakteristieke lanen langs de wegen en de aanwezigheid van de landbouw.

Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken.

Dekzandlaagtes

Dit deelgebied lijkt sterk op het deelgebied 'dekzandvlaktes' maar heeft een natter karakter: het betreft hier broekontginningen. Het verschil tussen dit deelgebied en 'dekzandvlaktes' is gelegen in de lagere ligging van de gronden langs de weteringen. De rechte lanen met de erven en de open ruimtes daartussen bepalen de hoofdstructuur van het landschap. Ten opzichte van de oudere ontginningen is het maaiveld relatief vlak. Bebouwing komt in dit deelgebied relatief weinig voor en ligt veelal op de randen van het gebied. De dekzandlaagtes zijn op dit moment waardevol landbouwgebied.

Bij ontwikkelingen op de erven is het wenselijk in te spelen op het nattere karakter van dit deelgebied door in de beplantingskeuze hier bij aan te sluiten. De opgaven vanuit natuur en water richten zich op het ontwikkelen van natuurlijke oevers direct langs de weteringen. Dit sluit aan bij het sterke functionele en agrarische karakter van het deelgebied.

3.7. Natuur

Inleiding

In deze paragraaf is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen – wat ecologie betreft – moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald en het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van Rijk, provincie en gemeente.

Huidige situatie

Natuurwaarden zijn vaak gebonden aan de verschillende landschappen. Veel natuurwaarden komen voor in de grotere bos- en landgoederengebieden, de open gebieden en de uiterwaarden van de IJssel. In het kleinschalige agrarische cultuurlandschap zijn veel verspreide bosjes en landschapselementen aanwezig met veel natuurwaarden.

Toetsingskader

Beleid

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS)

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de EHS. De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt, de PEHS.

Normstelling

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Ffw van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw níet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur- en Voedselkwaliteit (LNV). Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert LNV de volgende interpretatie van artikel 11:

De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen:

- nesten van blauwe reiger, spechten, uilen en kraaiachtigen zijn, indien ze nog in functie zijn, jaarrond beschermd;

- nesten van in bomen broedende roofvogelsoorten zijn jaarrond beschermd. Deze soorten zijn niet in staat een geheel eigen nest te bouwen en maken gebruik van oude kraaiennesten of nesten waar zij eerder gebroed hebben. Hier geldt dat er voldoende nestgelegenheid aanwezig moet blijven en dat niet elk kraaiennest in een territorium gespaard behoeft te worden bij een ingreep;
- nesten van grotendeels of geheel van menselijke activiteiten afhankelijke soorten (zoals ooievaar, torenvalk, kerkuil, steenuil, zwaluwen) zijn, indien ze nog in functie zijn, jaarrond beschermd. Het vervangen, repareren of in de directe omgeving verplaatsen van een kast voor één van bovengenoemde soorten wordt niet gezien als een overtreding, zolang er maar nestgelegenheid beschikbaar blijft.

De Ffw is voor dit bestemmingsplan van belang, omdat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Natuurbeschermingswet 1998

Voor de gebiedsbescherming vormt de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet) het juridisch kader. Onderzocht moet worden of de ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde gebieden (binnen en buiten plangebied). De Nb-wet onderscheidt drie soorten gebieden:

- a. door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

Vogel- en Habitatrichtlijngebieden

Onderzocht moet worden of het bestemmingsplan gevolgen heeft voor de aangewezen gebieden (verslechtering- of verstoringstoets). Voor nieuwe bestemmingsplannen die significante gevolgen voor het betrokken gebied kunnen hebben, moet een 'passende beoordeling' worden gemaakt van de gevolgen die het plan voor het gebied kan hebben. Een dergelijke beoordeling kan achterwege blijven, indien reeds eerder een relevante beoordeling is gemaakt, het bestemmingsplan een 'herhaling' of 'voortzetting' van een vroeger plan is en een nieuwe beoordeling geen nieuwe gegevens en inzichten zou opleveren. Indien uit de 'passende beoordeling' blijkt dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet kunnen worden ontzien, zal aan het bestemmingsplan – vanwege de Nb-wet – goedkeuring worden onthouden. Dit tenzij uit de beoordeling blijkt dat er geen alternatieven zijn en er voor het project dwingende redenen bestaan van groot openbaar belang, daaronder begrepen redenen van sociale of economische aard¹⁾.

Beschermde natuurmonumenten

Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten handelingen te (doen) verrichten, die schadelijk kunnen zijn voor het natuurschoon, het landschap, de natuurwetenschappelijke waarde, de dieren en de planten in deze gebieden. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan wordt nagegaan of de Nb-wet de uitvoering van het plan in de weg staat. Dit zal zich voordoen, wanneer de uitvoering van het plan tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning zal worden verkregen.

1) Voor gebieden waarin een 'prioritair type' natuurlijke habitat of een 'prioritaire soort' voorkomt, kan goedkeuring worden verleend, indien er geen alternatieven zijn en er voor het plan redenen zijn die verband houden met de menselijke gezondheid, de openbare veiligheid of voor het milieu gunstige effecten. Behalve om deze redenen kan goedkeuring – bij het ontbreken van alternatieven – ook worden verleend, indien er dwingende redenen zijn van groot openbaar belang en daarover advies is ingewonnen bij de Europese Commissie.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur

In het plangebied liggen verschillende gebieden die deel uitmaken van de PEHS. Het gaat deels om bestaande natuur en deels om nog te realiseren natuur, zoals in afbeelding 3.1 is te zien.

Natuurbeschermingswetgebieden

In het plangebied ligt het beschermd natuurmonument IJsseluiterwaarden (zie afbeelding 3.2). In het plangebied ligt daarnaast een deel van het Habitatrictlijn- en Vogelrichtlijngebied Uiterwaarden IJssel. In de omgeving van het plangebied liggen nog enkele Habitatrictlijn- en/of Vogelrichtlijngebieden; Boetelerveld, Sallandse heuvelrug, Vecht- en Beneden-Reggegebied en Veluwe (zie afbeelding 3.3 en 3.4).

Soortenbescherming

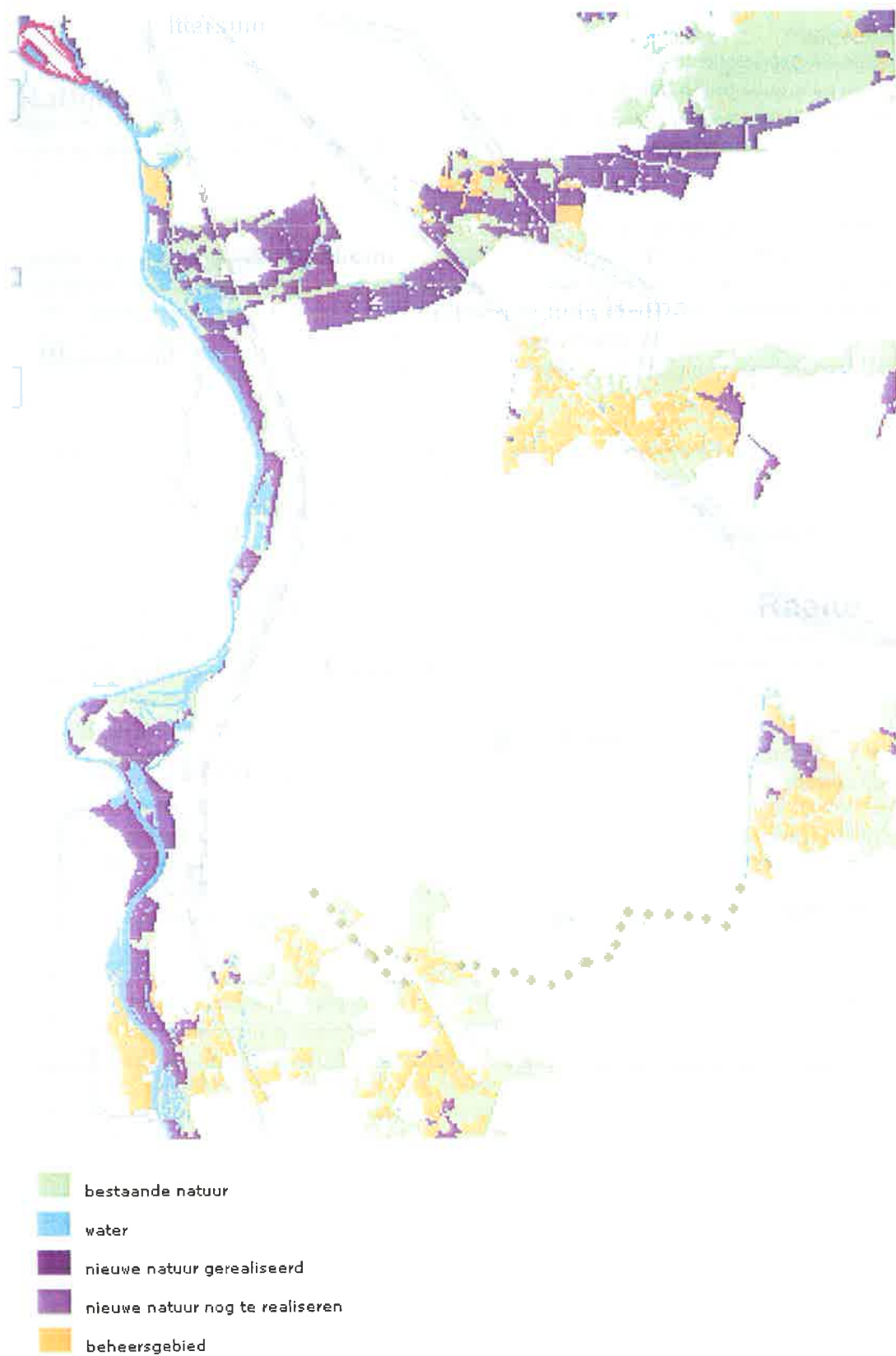
De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van foto's van het plangebied, algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (Broekhuizen, 1992; Limpens, 1997, www.ravon.nl, FLORON, 2002, de Atlas van de Nederlandse Zoetwatervissen, en www.waarneming.nl) waarin de waarnemingen zijn aangegeven.

Planten

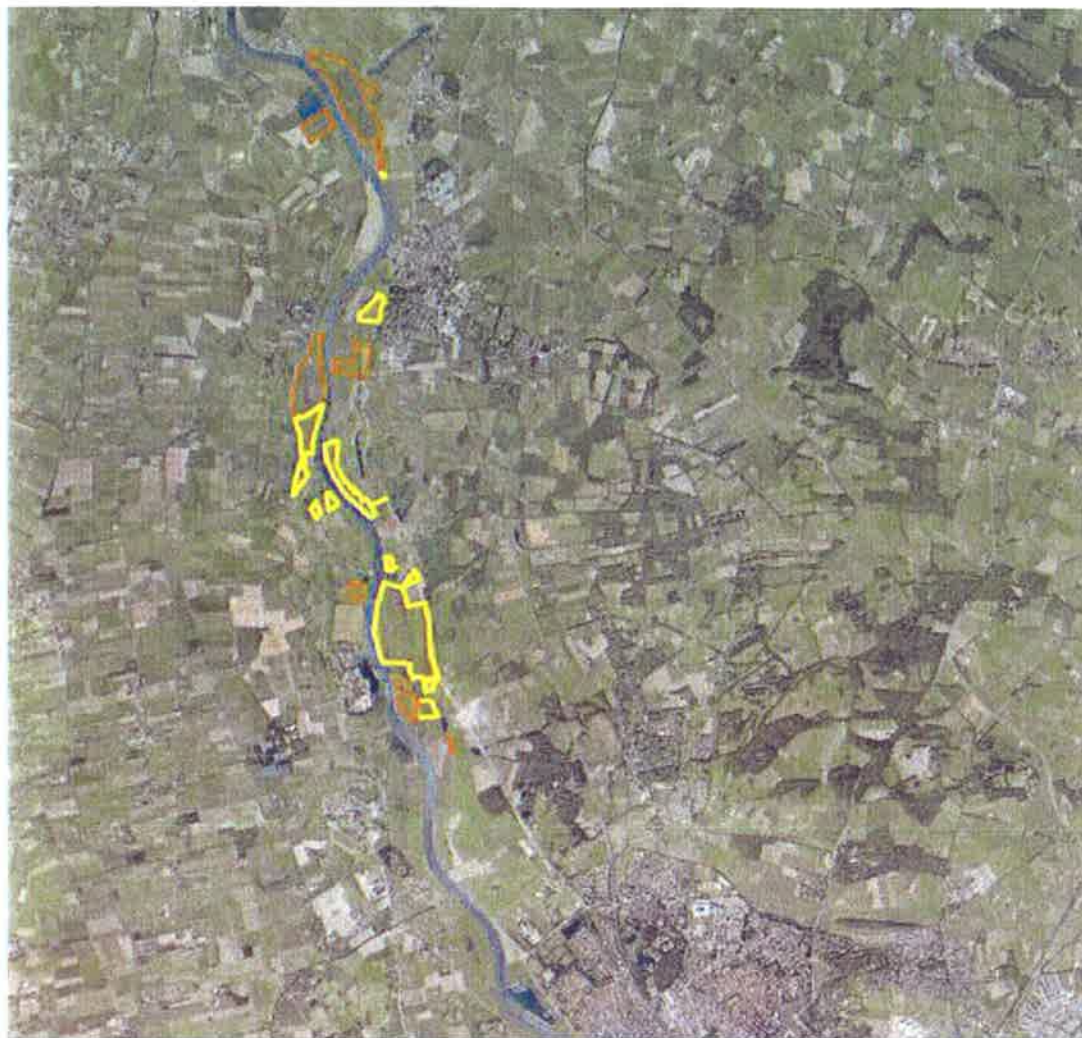
Mogelijk heeft de licht beschermde brede wespenorchis groeiplaatsen tussen de laanbeplanting, in de berm en/of in groenstroken binnen het plangebied. Groeiplaatsen van de licht beschermde zwanenbloem zijn naar verwachting in de sloten aanwezig. Het ruige plantsoen in het plangebied biedt mogelijk groeiplaatsen aan de beschermde grote kaardenbol.

Op de landgoederen en/of natuurgebieden in het plangebied komen zwaarder beschermde en meer bijzondere soorten voor. In de vochtige graslandvegetaties komen soorten als addertong, dotterbloem, pinksterbloem, moerasviooltje en grote keverorchis (Rode Lijstsoort) voor. De schralere graslandvegetaties worden gekenmerkt door gestreepte witbol, bosaardbei (Rode Lijstsoort), schapenzuring en gewone veldbies. Langs watergangen worden soorten als holpijp, cyperzegge, gele lis, waterzuring, echte valeriaan en moeraswalstro aangetroffen. In de watergangen en poelen komen grote lisdodde, grote waterweegbree en cyperzegge voor. Op de zandgronden worden met name struik- en dopheide aangetroffen.

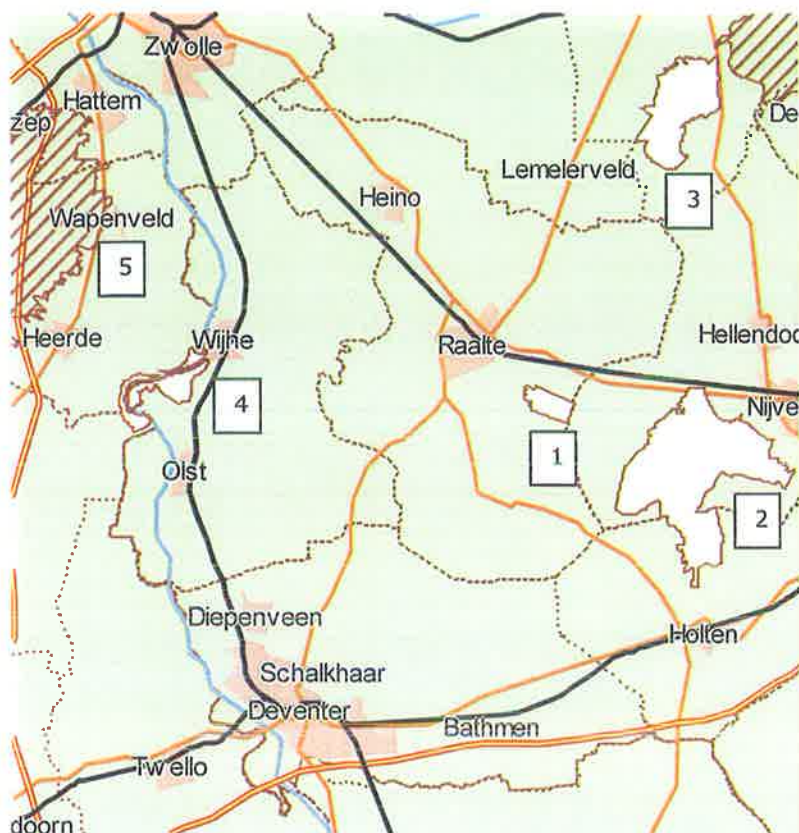
In de delen van het plangebied nabij de IJssel komen eveneens beschermde en bijzondere soorten voor. Vooral oude, licht zavelige, steile dijken die jaarlijks gemaaid worden, bevatten op een aantal plaatsen zeer bloemrijke graslanden met zeldzame stroomdalsoorten. Een van de in dit opzicht beste dijktrajecten is het gedeelte tussen Olst en Deventer, met onder meer moeslook, bevertjes, karwijvarkenskervel, kleine pimpernel, gewone agrimonie, veldsalie, kleine ruit, duifkruid (allen Rode Lijstsoorten) en weidegeelster. Deze laatste is in ons land vrijwel beperkt tot het IJsseldal, waar ze trouwens ook is aan te treffen in tamelijk zwaar bemeste graslanden. Een andere zeldzame soort op dijken in het IJsseldal is de distelbremraap (Rode Lijstsoort), vooral in de omgeving van Deventer.



Afbeelding 3.1 Provinciale Ecologische Hoofdstructuur
(bron: Provincie Overijssel, Omgevingsvisie Overijssel)

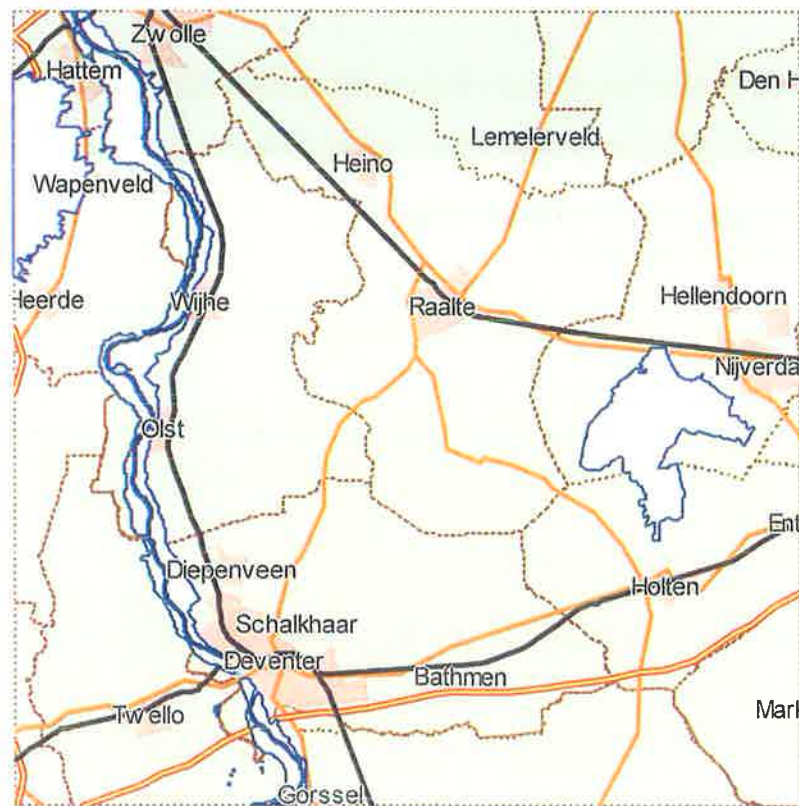


Afbeelding 3.2 Beschermd Natuurmonument IJsseluiterwaarden
(bron: Gebiedendatabase Ministerie van LNV)



- 1 = Boetelerveld
- 2 = Sallandse heuvelrug
- 3 = Vecht- en Beneden-Reggegebied
- 4 = Uiterwaarden IJssel
- 5 = Veluwe

Afbeelding 3.3 Habitatrichtlijngebieden (bron: Natuurloket)



- 1 = Sallandse heuvelrug
- 2 = Uiterwaarden IJssel
- 3 = Veluwe

Afbeelding 3.4 Vogelrichtlijngebieden (bron: Natuurloket)

Vogels

In het plangebied broeden naar verwachting verschillende vogelsoorten van bos, water en tuin. Met name de landgoedbossen en erfbeplantingen zijn erg belangrijk voor de vogels. In de bossen komen soorten voor als boompieper, geelgors en gekraagde roodstaart. In het plangebied komen ook diverse uilen en roofvogels voor, waaronder bosuil, kerkuil, boomvalk, sperwer, havik en buizerd. De site van waarneming.nl laat ook waarnemingen zien van: boomklever, boomkruiper, boerenzwaluw, huiszwaluw en tjiftjaf.

De uiterwaarden van de IJssel zijn een belangrijk broedgebied voor soorten van natte, ruige graslanden (porseleinhoen, kwartelkoning) en drijvende waterplantenvegetaties (zwarte stern). En zijn daarnaast van enig belang voor soorten van bosrijke watergebieden met voldoende vis (aalscholver, ijsvogel). Ook is het gebied belangrijk als rust- en foerageergebied voor aalscholver, kleine zwaan, wilde zwaan, kolgans, smient, slobend, tafeleend, nonnetje, grote zaagbek, meerkoet, kievit, grutto en van belang voor fuut, kleine zilverreiger, lepelaar, grauwe gans, krakeend, wintertaling, wilde eend, pijlstaart, kuifeend, visarend, slechtvalk, scholekster en tureluur. Bij Wijhe broeden lepelaars. Voor de wilde zwaan, kolgans, kievit en de grutto is het één van de belangrijkste gebieden in Nederland.

Zoogdieren

In het plangebied zijn naar verwachting algemene, licht beschermde soorten als egel, mol, bosspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, konijn, haas, vos en ree aanwezig. Tevens zijn waarnemingen (waarneming.nl) bekend van de beschermde steenmarter.

In het plangebied komen tevens vleermuizen voor. Te verwachten soorten in het gebied zijn laatvlieger en kleine dwergvleermuis. De vleermuizen gebruiken bebouwing en oudere bossen als vaste verblijfplaatsen. De groenstructuren in het plangebied kunnen tevens onderdeel zijn van vaste vliegroutes en foerageergebieden.

Amfibieën

Algemene, licht beschermde amfibieën als bruine kikker, middelste groene kikker, kleine watersalamander en gewone pad komen naar verwachting voor in het hele plangebied. Deze soorten leven in de watergangen en poelen in het plangebied en gebruiken het plangebied (bebouwing, tuinen, bos- en heidelandschappen etc.) als schuilgelegenheid en winterverblijfplaats.

In het plangebied is de zwaar beschermde kamsalamander waargenomen (www.ravon.nl). Deze soort heeft een voorkeur voor kleinschalige landschappen met bospercelen, heggen en struwelen. De voortplantingsbiotoop bestaat voornamelijk uit matig voedselrijke tot voedselrijke, stilstaande wateren met een goed ontwikkelde onderwater vegetatie. Veel vindplaatsen zijn beek- of rivierbegeleidend, zoals langs de IJssel.

Waar hooggelegen uiterwaarden grenzen aan oude strangen en kolken of voorzien zijn van poelen, vinden soorten als kamsalamander, knoflookpad en rugstreeppad een geschikt leefgebied. De kamsalamander is langs de IJssel beperkt tot een aantal hogere uiterwaarden. De knoflookpad is eveneens zeldzaam in het IJsseldal. Ze overwintert in akkers en stuifzandkoppen van oude rivierduinen. De rugstreeppad is een pioniersoort, die te vinden is op allerlei zandige oevers langs de rivier.

Reptielen

Mogelijk komt in het plangebied de levendbarende hagedis voor. Deze soort leeft bij voorkeur op enigszins vochtige heide of heide met vennen en in structuurrijke weg- en spoorbermen en ruigten.

Vissen

In het plangebied komen naar verwachting de kleine en grote modderkruiper, rivierdonderpad en bittervoorn voor. Nevengeulen en strangen van de IJssel herbergen veel vissoorten, zoals zwaar beschermde bittervoorn en rivierdonderpad, die hier paaien en opgroeien. De zwaar beschermde grote modderkruiper kan worden aangetroffen in stilstaande of langzaam stromende wateren, zoals sloten, vennen, plassen en meanders. De matig beschermde kleine modderkruiper komt in een groot aantal watertypen voor, zoals sloten, beekjes en meren.

Insecten

Met name in de natuurgebieden, zijn het bloemrijk grasland, struwelen en bosschages van bijzonder belang voor insecten, waaronder minder algemene tot zeldzame (nacht)vlinder- en loopkeversoorten, zoals de aardbeivlinder (Rode Lijst), kleine ijsvogelvlinder (Rode Lijst), lederloopkever en slakkenroofkever.

Tabel 3.1 Beschermde soorten in het plangebied en het beschermingsregime

vrijstellingsregeling Ffw categorie 1	ontheffingsregeling Ffw	
	categorie 2	categorie 3
brede wespenorchis, zwanenbloem en grote kaardenbol	grote keverorchis	alle vleermuizen (* laatvlieger)
egel, mol, bosspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, konijn, haas, vos en ree	alle soorten inheemse vogels	grote modderkruiper*, bittervoorn*
bruine kikker, middelste groene kikker, gewone pad en kleine watersalamander	steenmarter	kamsalamander*, rugstreeppad*, knoflookpad*
	kleine modderkruiper, rivierdonderpad	

* Rode Lijstsoorten

Verwachte ontwikkelingen

De belangrijkste ontwikkelingen die in het kader van dit bestemmingsplan kunnen worden verwacht met betrekking tot natuur, betreffen de verdere realisering van de EHS en agrarische ontwikkelingen, zoals ontwikkelingen die zich in het kader van het reconstructiebeleid voordoen, maar ook de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor vrijkomende agrarische bebouwing, rood-voor-rood en dergelijke.

Toetsing

Gebiedsbescherming

De gerealiseerde delen van de EHS worden als Natuur bestemd. Nieuw te realiseren natuur wordt via een nadere afweging mogelijk gemaakt.

Overige ontwikkelingen die zich in het plangebied voordoen, mogen de bestaande natuur niet aantasten en de nieuw te realiseren natuur niet onmogelijk maken.

Uit het planMER (Arcadis, december 2009) blijkt dat er zich, als gevolg van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, geen significante effecten op Natuurbeschermingswetgebieden te verwachten zijn. Een passende beoordeling is derhalve niet nodig.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard en maakt gebruikelijke agrarische activiteiten mogelijk. Er wordt bijvoorbeeld geen ruimte geboden voor grootschalige nieuwbouw of ingrijpende wijzigingen in het agrarische grondgebruik die ten koste gaan van de instandhouding van soorten. Formeel dient voor alle werkzaamheden (bijvoorbeeld slootdemping, nieuwe agrarische bebouwing) door de initiatiefnemer te worden gezien of ontheffing moet worden aangevraagd op grond van de Ffw. Op welke soorten deze aanvraag betrekking heeft, hangt af van de situatie ter plaatse en dient direct voorafgaand aan de ingreep te worden vastgesteld.

Er zal geen ontheffing nodig zijn voor de soorten uit categorie 1 waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Ffw geldt. De aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen (broedseizoen is globaal van 15 maart tot en met 15 juli) te laten starten of door minimaal 20 m rond een nest geen werkzaamheden uit te voeren.

Mogelijk zijn vogels met een vaste nestplaats (categorie 2) en zwaar beschermde vleermuizen, grote modderkruiper, bittervoorn, kamsalamander, knoflookpad en rugstreeppad (categorie 3) binnen het plangebied aanwezig. Indien voorafgaand aan een toekomstige ruimtelijke ontwikkeling aan de hand van veldonderzoek vaste rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen van deze soorten worden vastgesteld en aangetast worden door deze ontwikkeling, dan dient overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen.

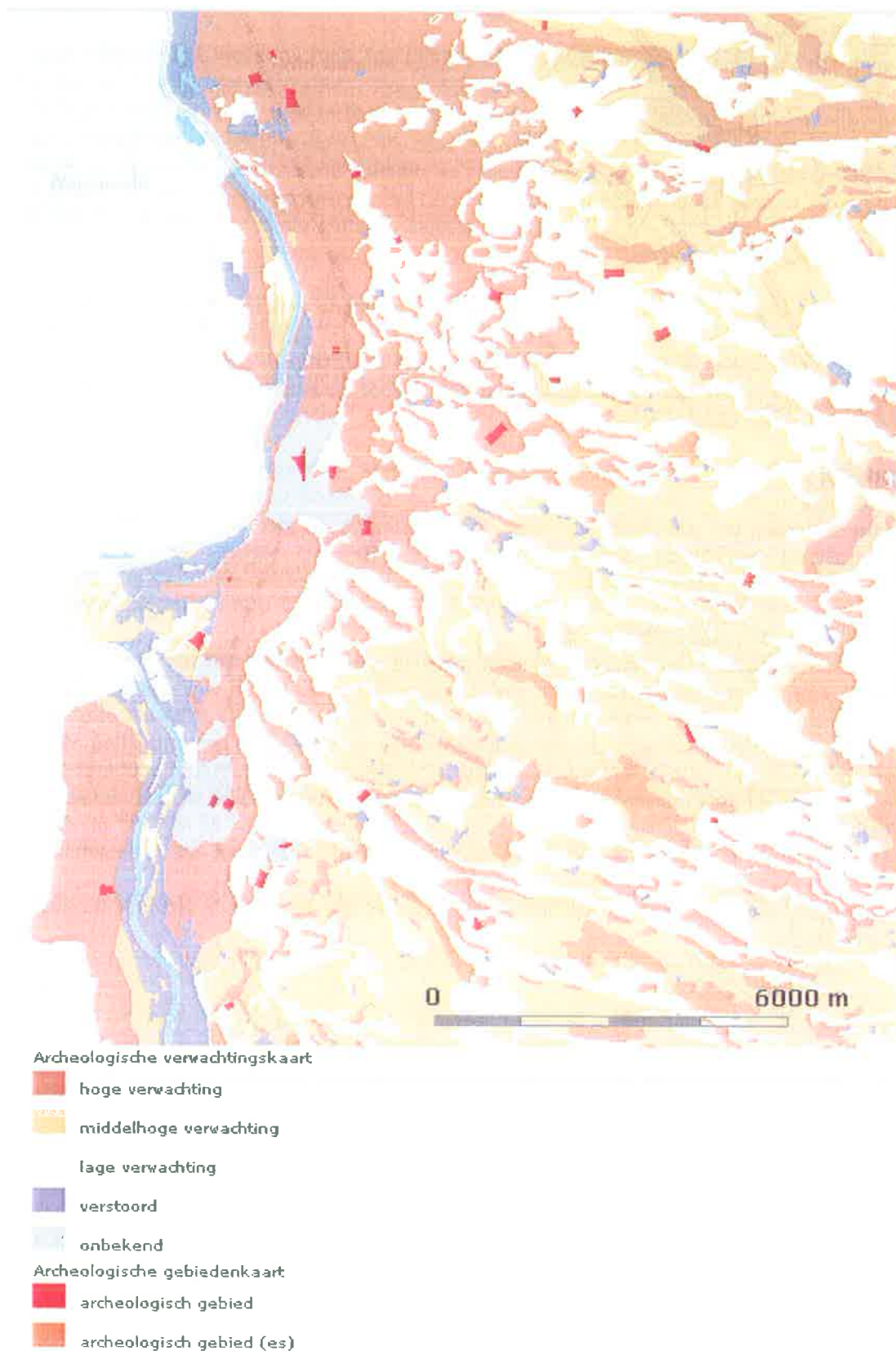
In de watergangen in het plangebied komt mogelijk ook de kleine modderkruiper (categorie 2) voor. De rivieronderpad komt alleen buitendijks voor. Indien voorafgaand aan een toekomstige ruimtelijke ontwikkeling aan de hand van nader onderzoek blijkt dat deze soorten aanwezig zijn, dient voor de werkzaamheden aan de watergang een ontheffing aangevraagd te worden bij het Ministerie van LNV. Afhankelijk van de getroffen mitigerende en compenserende maatregelen mag verwacht worden dat de ontheffing zal worden verleend. Indien de vereiste maatregelen worden genomen zal overtreding van de Ffw niet plaatsvinden. De Ffw zal in dat geval de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

Ter behoud van de ecologische kwaliteiten in het gebied zijn de volgende sectorale beleidslijnen relevant:

- behoud en bescherming en verbetering van de bestaande natuurgebieden en gebieden met natuurwaarden;
- behoud van de bijzondere biotopen voor planten, weidevogels, vleermuizen, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën, vissen, insecten en overige soorten;
- behoud van de goede waterkwaliteit en de afwisselende biotopen is essentieel voor behoud van verschillende soortengroepen (zwaar beschermde soorten) als zoogdieren, vogels, vissen, amfibieën en planten;
- realiseren van de EHS en het op onderdelen versterken hiervan met een accent op 'natte onderdelen' en op verbetering van de ruimtelijke samenhang en de milieukwaliteit;
- het verbinden van de verschillende gebieden (ook omliggende gebieden in andere gemeenten) vergroot de biodiversiteit.

Conclusie

Met inachtneming van het bovenstaande (bouwstenen voor beleid) en de voorwaarden (onder gebieds- en soortenbescherming) bij toetsing van toekomstige ontwikkelingen, kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan geen negatieve gevolgen heeft voor de beschermde natuurgebieden en aangewezen habitattypen en -soorten binnen het plangebied.



Afbeelding 3.5 waarden en verwachtingswaarden archeologie

3.8. Cultuurhistorie en archeologie

3.8.1. Cultuurhistorie

De ligging ten opzichte van de IJssel is bepalend voor de cultuurhistorie in de gemeente Olst-Wijhe. Zo werd in de jaren '50 van de vorige eeuw de IJssellinie opgericht, als verdedigingslinie tegen de dreiging vanuit het oostblok. Daarnaast vormen de landgoederen (zoals 't Nijenhuis, Spijkerbosch, Hoenlo, de Haere, Wijnbergen, Zorgvliet, Ossebosch en Boxbergen) een belangrijk onderdeel van de cultuurhistorie van het landschap. In het zandgebied bevinden zich daarnaast veel verspreide cultuurhistorisch waardevolle elementen in de vorm van hoeven, enken, lanen, houtwallen, zandpaden et cetera. In het rivierengebied staan diverse karakteristieke IJsselhoeven.

3.8.2. Archeologie

Momenteel is het archeologiebeleid van de gemeente in ontwikkeling. Beleidsmatig wordt daarbij zoveel mogelijk aangesloten bij de gemeente Raalte. Dat betekent dat een onderscheid gemaakt wordt tussen actuele archeologische waarden en verwachtingswaarden. Het voorkomen van deze waarden en het bijbehorend kaartmateriaal is in ontwikkeling. Vooral nog is gebruikgemaakt van de archeologische verwachtingskaart van de provincie (zie afbeelding 3.5). Hieruit blijkt dat er relatief veel hoge en middelhoge verwachtingswaarden in het plangebied aanwezig zijn.

Daarnaast komt een aantal actuele archeologische waarden in het plangebied voor. Hierbij kan een onderscheid gemaakt worden in archeologische waarden en essen (zie afbeelding 3.5). De essen zijn vanouds verblijfplaatsen die op zichzelf landschappelijke en cultuurhistorisch waardevol zijn. Daarnaast zijn het belangrijke vindplaatsen van archeologische vondsten.

3.9. Overige functies

3.9.1. Infrastructuur

Het plangebied wordt doorsneden door enkele doorgaande wegen. De N756 (Raalterweg) is de belangrijkste oost-westverbinding. De noord-zuidverbinding wordt gevormd door de N337 (Rijksstraatweg) die loopt van Zwolle naar Deventer.

Eveneens zijn er diverse lokale wegen, ontsluitingswegen en zandpaden in het buitengebied van Olst-Wijhe aanwezig. Daarnaast liggen er enkele voet- en fietspaden in het buitengebied. Door de gemeente loopt de spoorlijn Zwolle-Deventer. Binnen de gemeente hebben de kernen Olst en Wijhe beiden een station.

3.9.2. Bijzondere maatschappelijke functies

In het buitengebied van Olst-Wijhe komen gebouwen voor diverse maatschappelijke functies voor. Het betreft hier onder meer een basisschool en een museum.

3.9.3. Nutsvoorzieningen

In het buitengebied van Olst-Wijhe komen diverse nutsvoorzieningen voor. Door het plangebied lopen onder meer een aardgastransportleiding en een hoogspanningsleiding. Ook is er een straalpad aanwezig.

4. Zonering van het plangebied

47

4.1. Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken is de karakteristiek van het plangebied, het beleid van de gemeente en hogere overheden beschreven. Hieruit blijkt dat de kwaliteiten binnen het plangebied niet overal gelijk zijn. Om die reden wordt in de verschillende beleidsdocumenten een onderscheid gemaakt in deelgebieden, teneinde een nuancering aan te brengen in de ontwikkelingsmogelijkheden voor de diverse functies.

In dit bestemmingsplan gebeurt dat door een zonering aan te brengen. De zonering maakt een onderscheid in enerzijds de ontwikkelingsmogelijkheden voor de verschillende functies in het plangebied, anderzijds de mate waarin de kwaliteiten van het plangebied worden beschermd.

De zonering kent twee verschillende invalshoeken:

- op basis van de inventarisatie en analyse die heeft plaatsgevonden bij het opstellen van het Landschapsontwikkelingsplan in combinatie met de zonering van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied;
- vanuit het Reconstructieplan en de provinciale verordening, die de gemeente verplichten het Reconstructieplan te vertalen in het bestemmingsplan.

4.2. Zonering op basis inventarisatie, analyse en vigerend plan

De eerste invalshoek levert een viertal zones op, die in belangrijke mate overeenkomen met de zonering van het vigerende plan.

1. Agrarisch gebied (A);
2. Agrarisch gebied met landschappelijke waarden (Al);
3. Agrarische gebied met natuur- en landschapswaarden (Anl);
4. Natuur (N).

Vanwege hun specifieke kenmerken en (landschappelijke) kwaliteiten, worden hier twee nuances aan toegevoegd; de essen en de komgronden.

De ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bovengenoemde zonering zijn als volgt:

Binnen de zone 'Agrarisch gebied' krijgt de landbouw in beginsel de ruimte om zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen, zonder dat daarbij een voorkeur geldt voor bepaalde vormen van landbouw. Binnen deze zone komen gebieden voor met lokale waarden, die om een zekere mate van bescherming vragen.

De zone 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' bevat de gronden met hoofdzakelijk agrarisch gebruik, die tevens landschappelijke waarden bezitten. Het betreft hier onder meer gebieden met veel reliëf, zoals de essen in het plangebied. Daarnaast vallen ook de

gebieden met een karakteristieke openheid binnen deze zone. Hier dient het agrarische gebruik mede afgestemd te worden op de aanwezige landschapswaarden.

De aanwezige natuur- en landschapswaarden maken het agrarische hoofdgebruik echter niet onmogelijk, ze zijn zelfs mede afhankelijk van de instandhouding van dit gebruik, maar kunnen wel extra beperkingen aan het agrarische gebruik opleggen. Bescherming van deze waarden wordt via een aantal gebruiksverboden en een aanlegvergunningenstelsel gewaarborgd. Tevens zal bij ontwikkelingen getoetst worden aan behoud en ontwikkeling van de hier voorkomende landschappelijke kwaliteiten.

In de zone 'Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden' zijn naast agrarische belangen ook duidelijke landschappelijke en natuurwetenschappelijke belangen aanwezig. Het betreft de gebieden met een grote afwisseling van landbouwgronden met beplantingselementen en bosgebiedjes. Kenmerkende landschapselementen in deze gebieden zijn veel voorkomende houtwallen en -singels, steilranden en zandwegen. De natuurlijke waarde van deze gebieden hangt voor een groot deel samen met deze landschapselementen. Ook waterlopen, met de daarbij horende landschapselementen en vegetatiesoorten, zijn karakteristiek voor deze gebieden.

Ook binnen deze gebieden geldt dat bescherming van de aanwezige waarden via een aantal gebruiksverboden en aanlegvergunningen gewaarborgd wordt en dat die kwaliteiten betrokken worden in de toetsing.

Binnen de zone 'Natuur' vallen de bestaande bos- en natuurgebieden. Ook gronden die onlangs in bezit zijn gekomen bij een natuurbeherende organisatie hebben de bestemming 'Natuur' gekregen, voor zover er geen sprake is van langlopende pachtcontracten en wanneer tevens voorzien kan worden dat de natuurontwikkeling op korte termijn gerealiseerd wordt.

Het beleid is hier zoveel mogelijk gericht op behoud en herstel van natuurlijke, landschappelijke en aardkundige waarden, desgewenst in combinatie met extensief agrarisch gebruik, extensieve houtproductie en recreatief medegebruik.

Ook realisatie van nieuwe natuur wordt mogelijk gemaakt. Zolang gronden nog niet zijn verworven en/of de nieuwe natuur nog niet is gerealiseerd, geldt hier een agrarische bestemming. Er is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee op vrijwillige basis de agrarische gronden kunnen worden omgezet in de bestemming 'Natuur'.

De essen en komgronden vormen twee bijzondere landschappelijke verschijningsvormen binnen de verschillende zones, waarvan de kenmerken zoveel mogelijk behouden moeten blijven. Met name het behoud van de landschappelijke openheid vraagt om extra sturing in het bestemmingsplan. Bij ontwikkelingen wordt extra aandacht gevraagd voor behoud van deze landschappelijke kenmerken.

Niet alleen zijn de ontwikkelingsmogelijkheden afhankelijk van de zonering, ook de kwaliteitseisen die aan ontwikkelingen worden gesteld verschillen per zone; hoe kwetsbaarder het gebied, des te belangrijker compensatie van kwaliteit is. De mate waarin kwaliteitsverbetering moet plaatsvinden, wordt getoetst aan het landschapontwikkelingsplan.

4.3. Zonering op basis van het Reconstructieplan

Het Reconstructieplan is een ruimtelijk plan voor het buitengebied, waarin na een brede afweging met name uitspraken worden gedaan over de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij. De reconstructie kent een zonering in drie gebieden:

1. landbouwontwikkelingsgebieden (de zogenaamde LOG's);
2. verwevingsgebieden;
3. extensiveringsgebieden.

Het beleid in de landbouwontwikkelingsgebieden is gericht op ontwikkelingsruimte voor met name de intensieve veehouderij. Nieuwvestiging is hier onder voorwaarden mogelijk.

In verwevingsgebieden is alleen ontwikkelingsruimte voor bestaande intensieve veehouderijen. Uitbreiden op bestaande bouwvlakken is in bepaalde mate mogelijk. Extra uitbreidingsruimte is mogelijk op zogenaamde sterlocaties. Hiervoor moet aan een aantal duurzaamheidsvoorwaarden worden voldaan.

Het beleid in de extensiveringsgebieden is gericht op het opheffen, dan wel verplaatsen van intensieve veehouderijen. De extensiveringsgebieden liggen in de nabijheid van bebouwingsconcentraties en natuur- en bosgebieden. De milieuhinder van intensieve veehouderijen is hier dusdanig, dat het beleid gericht is op sanering van de intensieve veehouderij.

De zonering ligt vast in het Reconstructieplan en de provinciale omgevingsverordening en dient in het bestemmingsplan te worden vertaald. Voor de LOG's geldt een nuancering. In de door de gemeente opgestelde LOG-visies wordt ingezoomd op de concrete ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande en nieuw te vestigen intensieve veehouderijen. Bij de uitwerking van de LOG-visies blijkt dat de mogelijkheden voor uitbreiding beperkt zijn. In de LOG-visies wordt een beeld gegeven van de reële ontwikkelingsmogelijkheden voor vestiging, omschakeling en uitbreiding van intensieve veehouderijen.

De zonering uit het Reconstructieplan heeft ook gevolgen voor andere vormen van landbouw en andere functies.

Grondgebonden landbouw kan zich in de extensiverings- en verwevingsgebieden op normale wijze ontwikkelen. Ook nieuwvestiging is hier mogelijk. Om in de LOG's voldoende ontwikkelingsruimte aan de intensieve veehouderij te kunnen bieden, is nieuwvestiging van grondgebonden bedrijven binnen de in de LOG's aangegeven vestigingsgebieden alleen mogelijk, voor zover dit geen beperkingen tot gevolg heeft voor de intensieve veehouderij.

Om de intensieve veehouderij in de LOG's niet te beperken, zijn ontwikkelingsmogelijkheden voor overige functies in de LOG's beperkt en alleen onder voorwaarden toelaatbaar.

Ook de ontwikkelingen die in het kader van de reconstructie plaatsvinden, zijn onderhevig aan een kwaliteitstoets, waarvoor het landschapsontwikkelingsplan het kader biedt.

4.4. Zonering en bestemmingsplan

De zonering bevat een indeling van het plangebied in min of meer homogene deelgebieden. De zones A, AI, AnI en N worden in het bestemmingsplan vertaald, door er een gebiedsbestemming aan toe te kennen. Een gebiedsbestemming heeft betrekking op één of meer hoofdfuncties en beslaat een relatief groot deel van het bestemmingsplan.

De zones die voortkomen uit het Reconstructieplan en de LOG-visies, worden vertaald via gebiedsbestemmingen. Gebiedsaanduidingen zijn niet nodig omdat de vestigingsmogelijkheden in de daarvoor aangewezen gebieden in de LOG's niet via dit bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd. Dit gebeurt via een aparte (buitenplanse) procedure.

Wat de zonering betekent voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor de verschillende functies in het buitengebied, wordt in het volgende hoofdstuk nader uitgewerkt.

5. Nadere uitwerking

51

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals weergegeven in de Nota van Uitgangspunten en vertaald in het vorige hoofdstuk zonering, nader uitgewerkt. De uitwerking heeft betrekking op de aspecten landbouw, natuur en landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden en archeologie, recreatie, niet-agrarische bedrijven, detailhandel en horeca, wonen en overige onderwerpen. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een paragraaf over ruimtelijke ordening en milieu. In de uitwerking wordt waar nodig een onderscheid gemaakt naar de verschillende zones die in hoofdstuk 4 zijn beschreven.

Ruimtelijke kwaliteit

In de inleiding is reeds het belang aangegeven van het kwaliteitsstreven van de gemeente. In dit hoofdstuk speelt dat een belangrijke rol, omdat hier ingegaan wordt op de ontwikkelingsmogelijkheden van de verschillende functies. Ontwikkelingsmogelijkheden kunnen rechtstreeks toegelaten worden of na een nadere afweging. Bij een nadere afweging kunnen voorwaarden worden gehanteerd met betrekking tot kwaliteit. Dit kan op verschillende manieren plaatsvinden:

1. in de vorm van een van de te toetsten belangen; als landschapswaarden te veel worden geschaad, valt de afweging negatief uit;
2. in de vorm van compensatie, als een belang door de betreffende ontwikkeling aan ruimtelijke kwaliteit inboet;
3. in de vorm van het toevoegen van nieuwe kwaliteiten.

Het compenseren van verlies aan ruimtelijke kwaliteit of het toevoegen ervan vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassing of door het opstellen en uitvoeren van een inrichtingsplan. Een inrichtingsplan wordt met name vereist, als het om grotere ingrepen gaat, waarbij aanpassingen aan het erf aan de orde zijn. Bij een inrichtingsplan dient tevens een deskundigenrapport te worden overlegd, waaruit blijkt dat de nieuwe inrichting aansluit bij de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van de omgeving.

Bij de afweging speelt het Landschapsonwikkelingsplan een belangrijke rol. Hierin zijn de gebiedskenmerken van de verschillende landschapstypen benoemd. Deze gebiedskenmerken sluiten direct aan bij de gebiedskenmerkencatalogus van de provinciale verordening. Op deze wijze vindt tevens de doorvertaling van het provinciale kwaliteitsbeleid plaats.

Bij ontwikkelingen en de toetsing ervan, zullen deze kenmerken op zijn minst gelijk moeten blijven of verbeteren. Bij de beschrijving van de diverse ontwikkelingen die dit bestemmingsplan na een nadere afweging toelaat, zal de wijze waarop het kwaliteitsstreven wordt ingevuld, worden beschreven.

Naast het stellen van voorwaarden aan nader af te wegen ontwikkelingen, kan tevens gebruik worden gemaakt van overeenkomsten, om afspraken vast te leggen, die niet via het ruimtelijk spoor kunnen worden afgedwongen.

5.2. Landbouw

De huidige landbouw kan onderverdeeld worden in drie ontwikkelingsrichtingen:

1. agrarische bedrijven die zich volledig richten op hun agrarische productietak, waarbij schaalvergroting, intensivering, modernisering en specialisatie belangrijke mogelijkheden bieden het bedrijf duurzaam voort te zetten;
2. andere agrarische bedrijven richten zich naast hun agrarische bedrijfstak op verbreding; de motieven hiervoor zijn divers; aanvulling op het inkomen, burgers kennis laten maken met het agrarische bedrijf, uitvoering geven aan persoonlijke hobby's/liefhebberijen en anderen daarvan mee te laten genieten, mensen de mogelijkheid bieden om het platteland te ervaren etc.;
3. tot slot zijn er agrariërs die om verschillende redenen hun bedrijf beëindigen, bijvoorbeeld vanwege het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd en het ontbreken van een opvolger, het onvoldoende perspectief zien in de voortzetting van het bedrijf en dergelijke.

In deze paragraaf wordt op alle drie ontwikkelingsrichtingen ingegaan. Daarbij komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- productietakken;
- nieuwvestiging en omschakeling;
- bouwvlakken;
- bouwmogelijkheden algemeen;
- verbetering van de productieomstandigheden;
- nevenfuncties bij agrarische bedrijven;
- vervolgfuncties bij voormalige agrarische bedrijven.

5.2.1. Productietakken

De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw zijn in hoofdzaak gericht op de grondgebonden landbouw. Mede gelet op het van toepassing zijnde beleidskader (Omgevingsvisie en verordening Overijssel, Reconstructieplan Salland en Twente, LOG-visies, LOP Salland) en de gevolgen voor natuur, landschap en cultuurhistorie, wordt aan de ontwikkelingsmogelijkheden voor bepaalde agrarische activiteiten nadrukkelijk sturing gegeven en worden waar nodig beperkingen gesteld.

In deze paragraaf wordt een beeld gegeven van de verschillende productietakken en hun impact op het landschap. In de navolgende paragrafen 5.2.2 en 5.2.3 wordt ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden.

Grondgebonden landbouw

Grondgebonden landbouw betreft de grondgebonden veehouderij, akkerbouw en vollegrondstuinbouw. De fruit- en sierteelt en de boomkwekerij kunnen deels ook worden aangeduid als grondgebonden landbouw. Echter, vanwege de specifieke wijze van teelt en impact op de omgeving, wordt deze productietak apart onderscheiden en behandeld.

Grondgebonden veehouderij

De grondgebonden veehouderij is het houden van melk- en ander vee op open grond. Dit beperkt zich niet tot de melkrundveehouderij, ook (bijvoorbeeld) paardenfokkerij maakt hier deel van uit. De grondgebonden veehouderij is een belangrijke drager van het landschap.

Akkerbouw en vollegrondstuinbouw

De akkerbouw en vollegrondstuinbouw zijn gericht op het voortbrengen van gewassen, bedoeld voor consumptie. Hieronder valt niet de teelt van gewassen zoals fruit. De akkerbouw

en vollegrondstuinbouw kenmerken zich door een grote mate van grondgebondenheid. Bij vollegrondstuinbouw kan er sprake zijn van teeltondersteunende voorzieningen, met als doel bescherming van de gewassen of het vervroegen van het groeiseizoen. De teeltondersteunende voorzieningen zullen in de regel tijdelijk van aard zijn. Ook deze agrarische productievorm doet – met uitzondering van de teeltondersteunende voorzieningen – geen afbreuk aan het landschap.

Voor de uitvoering van het gewenste beleid is een nader onderscheid tussen de grondgebonden veehouderij, akkerbouw en vollegrondstuinbouw niet noodzakelijk. Deze productietakken worden samen aangeduid als grondgebonden landbouw.

Fruit- en sierteelt en boomkwekerij

Fruit- en sierteelt en boomkwekerij komen in het plangebied in beperkte mate voor. Sierteelt is de teelt van siergewassen al dan niet met behulp van kassen of containervelden en gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten. Bij de sierteelt en boomkwekerij wordt in meer of mindere mate gebruikgemaakt van, in de regel permanente, teeltondersteunende voorzieningen zoals kassen, tunnels, containervelden etc. De fruitteelt is de teelt in fruit, veelal ondersteund door permanente teeltondersteunende voorzieningen als teeltstellingen of regenkappen. Bij de fruit- en sierteelt en de boomkwekerij is sprake van een mengvorm van grondgebonden en niet-grondgebonden teelt. De teelten behorend tot deze productietak worden als storend ervaren in de waardevolle, kwetsbare landschappen. Dit geldt niet alleen voor de hoogopgaande beplanting behorende bij de fruit-, sier- en boomteelt, maar ook de met de omgeving dissonerende, lagere teelten. Hiernaast doen niet alleen de teeltwijze, maar ook de bijbehorende teeltondersteunende voorzieningen afbreuk aan de landschappelijk waardevolle gebieden. De impact van deze productietak beperkt zich, in tegenstelling tot andere productietakken, dus niet alleen tot het bouwvlak.

Niet-grondgebonden landbouw

Niet-grondgebonden landbouw betreft de intensieve veehouderij, glastuinbouw en intensieve kwekerij.

Intensieve kwekerij

Intensieve kwekerij is de niet-grondgebonden teelt van gewassen (bijvoorbeeld champignons) of dieren (bijvoorbeeld vissen), nagenoeg zonder gebruik te maken van daglicht. Intensieve kwekerijen dragen door hun niet-grondgebondenheid bij aan de verstening van het landschap, zonder dat zij een bijdrage leveren aan het beheer van het landschap. Vanuit landschappelijk oogpunt is deze productietak ongewenst. In tegenstelling tot de fruit- en sierteelt en boomkwekerij, beperkt de impact van deze productietak zich echter wel tot slechts het bouwvlak.

Intensieve veehouderij

Intensieve veehouderijbedrijven zijn gericht op het voortbrengen van (pluim)vee, veelal in hoge dichtheden en niet-grondgebonden. Intensieve veehouderijbedrijven hebben eenzelfde impact op het landschap als intensieve kwekerijen.

Glastuinbouw

Onder glastuinbouw vallen die bedrijven waarbij het kweken van gewassen in kassen niet ondersteunend is aan de bedrijfsvoering (zoals het geval bij bijvoorbeeld sierteelt). De glastuinbouw gaat gepaard met grote oppervlakten bebouwing. Door deze oppervlakten en zijn verschijningsvorm hebben dergelijke bedrijven een zeer grote impact op het landschap.

Paardenhouderij

Het fokken van paarden valt onder de bestemming 'Agrarisch' en kent geen specifieke aanduiding. Alle overige vormen van bedrijfsmatige paardenhouderijen (africhtingsbedrijven, opfok, paardenstalling en paardenpensions), behoudens maneges krijgen de aanduiding 'Paardenhouderij'. Het betreft hier bestaande paardenhouderijen die als zodanig zijn opgezet en niet voortkomen uit een bestaand agrarisch bedrijf. De maximale omvang van het bouwvlak bedraagt 1 ha.

Bosbouw

In het plangebied ligt een aantal grote bosgebieden, met name in de zone 'Natuur'. In deze bosgebieden vindt in beperkte mate bosbouw als economische activiteit plaats. Bosbouw (dat wil zeggen houtoogst) maakt hier onderdeel uit van het natuur- en bosbeheer en wordt als zodanig ook toelaatbaar gesteld. Buiten de zone 'Natuur' heeft bosbouw als nieuwe productietak vergaande consequenties voor de landschappelijke karakteristiek.

5.2.2. Nieuwvestiging en omschakeling

Nieuwvestiging of bedrijfsverplaatsing

Onder nieuwvestiging wordt de oprichting van een nieuw of de verplaatsing van een bestaand agrarisch bedrijf verstaan, waarvoor een nieuw bouwvlak wordt gerealiseerd. Alleen in de zones 'Agrarisch gebied (A)' en 'Agrarisch gebied met landschapswaarden (Al)' wordt nieuwvestiging van agrarische bedrijven onder voorwaarden toegestaan. Een van de voorwaarden is de salderingsregeling van de provincie; per saldo mogen er binnen het plangebied niet meer agrarische bouwvlakken bijkomen. Het ijkpunt is de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast wordt een inrichtingsplan vereist, waaruit blijkt op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit wordt gegarandeerd en hoe aan de landschappelijke inpassing vorm wordt gegeven.

Gezien de landschappelijke en natuurkwaliteiten binnen de zone 'Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden (Anl)', wordt nieuwvestiging daar niet toegestaan.

Voor nieuwvestiging van intensieve veehouderijen wordt aangesloten bij het Reconstructieplan en de visie LOG Elshof en de visie LOG Middel. In de LOG-visies is onderzoek gedaan naar concrete vestigingsmogelijkheden voor intensieve veehouderij. Daarbij zijn alle relevante belangen (landschap, milieugebruiksruimte, infrastructuur) afgewogen en gecombineerd met overig beleid, specifieke wensen van belanghebbenden en bestuurlijke uitgangspunten.

Dit heeft geleid tot een driedeling binnen beide LOG's:

- gebieden waar geen omschakeling of nieuwvestiging wenselijk is (vergelijkbaar met de verwevingsgebieden);
- gebieden waar omschakeling naar intensieve veehouderij is toegestaan;
- gebieden waar zowel omschakeling naar- als nieuwvestiging van intensieve veehouderij is toegestaan.

Binnen beide LOG's gelden de volgende voorwaarden:

- her- en nieuwvestiging is alleen mogelijk op minimaal 500 m van woonkernen en aangegesloten lintbebouwing en via een aparte planologische procedure (apart bestemmingsplan);
- de omvang van het bouwblok is 1 ha, met een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid om te groeien tot een maximale omvang van 2 ha;
- bestaande bedrijven (peildatum 'bestaand': vigerende vergunning op het moment van vaststelling van de LOG-visie door de gemeenteraad) mogen onder strikte voorwaarden groeien tot een omvang van maximaal 2,5 ha;

- het bouwblok dient (indien nog niet het geval) te worden voorzien van een bedrijfswoning;
- binnen beide LOG's wordt een zonering toegepast (waar nieuw en hervestiging mogelijk is).

Omschakeling naar nieuwe hoofdtak

Uitgangspunt in de gebiedsvisie is het behoud van de kenmerkende ruimtelijke kwaliteiten van het landschap. De grondgebonden landbouw is de beheerder van dit landschap en dient daarom behouden te blijven. Omschakeling naar grondgebonden landbouw is dan ook in alle Agrarische zones mogelijk.

Omwille van de impact op de waardevolle, kwetsbare landschappen is omschakeling naar fruitteelt, sierteelt en boomkwekerijen niet toelaatbaar in de zone An1 en op de essen en kommen.

Omschakeling naar een intensieve kwekerij is overal toegestaan. De impact die deze agrarische productievorm heeft op kwetsbare landschappen is minimaal, omdat de productie zich volledig op het bouwvlak afspeelt.

Ten aanzien van de omschakeling naar intensieve veehouderij wordt het beleid uit het Reconstructieplan en de LOG-visies overgenomen. Omschakeling naar intensieve veehouderij is enkel toelaatbaar in de binnen de landbouwontwikkelingsgebieden aangegeven zones. Hiervoor dient een aparte planologische procedure te worden doorlopen (apart bestemmingsplan). In de verwevings- en extensiveringsgebieden is omschakeling niet mogelijk. In verwevingsgebieden kunnen bestaande intensieve veehouderijen uitbreiden tot maximaal 1,5 ha. Verdere groei is alleen mogelijk op zogenaamde sterlocaties, waarvoor een aparte planologische procedure vereist is.

Omschakeling naar de productietakken glastuinbouw en bosbouw is in geen enkele zone toegestaan, omdat deze agrarische productietakken een te grote nadelige invloed op de beleving van het landschap hebben. Hiernaast geldt het provinciaal beleid voor vestiging van glastuinbouw, dat alleen is toegestaan in de Koekoekspolder (ten westen van Zwolle). Binnen het plangebied is niet voorzien in een concentratiegebied voor de glastuinbouw. De aanleg van bosopstanden met een natuurdoelstelling is uiteraard wel mogelijk in de zone 'Natuur'.

Gezien de beleidsuitgangspunten voor het buitengebied, is omschakeling naar een agrarische bestemming ook vanuit voormalige agrarische bedrijven mogelijk. Uiteraard gelden hiervoor eveneens bovenstaande voorwaarden, waaronder de salderingsregeling; er zal elders een agrarisch bouwvlak moeten worden opgeheven.

In tabel 5.1 is schematisch per productietak en per zone weergegeven of nieuwvestiging of omschakeling is toegestaan. Aangezien in de zone 'Natuur' geen bouwvlakken voorkomen, ontbreekt deze zone in de tabel.

Waar nieuwvestiging of omschakeling van bepaalde productietakken in principe niet toelaatbaar is, maar wel bestaande bedrijven behorend tot zo'n specifieke productietak zijn gevestigd, krijgen deze bedrijven een functieaanduiding, zoals intensieve veehouderij (iv) of glastuinbouw (gt).

Waar omschakeling rechtsreeks mogelijk wordt gemaakt, worden geen extra kwaliteitseisen gevraagd. Indien omschakeling via een wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt, wordt landschappelijke inpassing vereist.

Tabel 5.1 Mogelijkheden voor nieuwvestiging of omschakeling

	A				AI				AnI			
	Ext	Verw	LOG	LOG +V	Ext	Verw	LOG	LOG+V	Ext	Verw	LOG	LOG +V
nieuwvestiging (nieuw bouwvlak)												
grondgebonden landbouw	W	W	W ¹⁾	W ¹⁾	W	W	W ¹⁾	W ¹⁾	•	•	•	
fruit- en sierteelt en boom- kwekerij	W ²⁾	W ²⁾	W ¹⁾²⁾	W ¹⁾²⁾	W ²⁾	W ²⁾	W ¹⁾²⁾	W ¹⁾²⁾	•	•	•	
intensieve kwekerij	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
intensieve veehouderij	•	•	•	• ³⁾	•	•	•	• ³⁾	•	•	•	• ³⁾
glastuinbouw	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
paardenhouderij	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
bosbouw	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
omschakeling (op bestaand bouwvlak)												
grondgebonden landbouw	R	R	R	nvt	R	R	R	nvt	R	R	R	nvt
fruit- en sierteelt en boom- kwekerij	R ²⁾	R ²⁾	R ²⁾	nvt	R ²⁾	R ²⁾	R ²⁾	nvt	•	•	•	nvt
intensieve kwekerij	R	R	R	nvt	R	R	R	nvt	R	R	R	nvt
intensieve veehouderij	•	•	• ³⁾	nvt	•	•	• ³⁾	nvt	•	•	• ³⁾	nvt
glastuinbouw	•	•	•	nvt	•	•	•	nvt	•	•	•	nvt
Paardenhouderij	W ⁴⁾	W ⁴⁾	W ⁴⁾	nvt	W ⁴⁾	W ⁴⁾	W ⁴⁾	nvt	W ⁴⁾	W ⁴⁾	W ⁴⁾	nvt
bosbouw	•	•	•	nvt	•	•	•	nvt	•	•	•	nvt

LOG+V vestigingsgebied voor intensieve veehouderij binnen het LOG

R rechtstreeks toelaatbaar als (mede)bestemming

W toelaatbaar na toepassing binnenplanse wijzigingsbevoegdheid

• niet toelaatbaar

1) voor zover dit geen beperkingen oplevert voor de intensieve veehouderij

2) niet in de kommen en op essen

3) alleen toelaatbaar na het opstellen van een apart bestemmingsplan

4) het bouwvlak mag maximaal 1 ha groot zijn

5.2.3. Bouwvlakken

Aan alle in het plangebied aanwezige agrarische bedrijven is een bouwvlak toegekend. De agrarische bouwvlakken worden op de verbeelding van het bestemmingsplan zorgvuldig begrensd. De oppervlakte en de vorm van de bouwvlakken zijn individueel bepaald (maatwerk). Daarbij is, voor zover gegevens beschikbaar waren, met het volgende rekening gehouden:

- het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan;
- de actuele situatie in het veld, gebaseerd op inventarisaties, recente luchtfoto's en informatie verkregen uit de enquêtes;
- de mate van volwaardigheid van het agrarisch bedrijf/de bedrijfsomvang;
- bestaande (eigendoms)rechten;
- mogelijk doorlopen planologische procedures.

De grootte van het bouwperceel is mede afgestemd op de bedrijfsomvang, uitgedrukt in Nederlandse grootte-eenheden (Nge). Uitgangspunt hierbij vormt tabel 5.2.

Tabel 5.2 Grootte bouwvlak in relatie tot de bedrijfsomvang

Nge	type bedrijf	bouwperceel
tot 10 Nge	hobbymatig	woonbestemming
10 tot 40 Nge	deeltijdbedrijf	bouwperceel afgestemd op bestaand erf
40 tot 70 Nge	reëel agrarisch bedrijf	bouwperceel op maat met enige uitbreidingsruimte
Meer dan 70 Nge	volwaardig agrarisch bedrijf	1,5 ha (voor de LOG's is de LOG-visie leidend)

Uitgangspunt voor de agrarische bouwvlakken is een maximale omvang van 1,5 ha. Agrarische bedrijven komen in aanmerking voor een bouwperceel van meer dan 1,5 ha wanneer in de bestaande situatie het bouwperceel reeds groter is of wanneer de noodzaak hiervoor blijkt uit (recent ingediende) uitbreidingsplannen. Voor overige uitbreidingen en/of verschuiving van het bouwperceel is in de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee uitbreiding tot maximaal 2 ha kan plaatsvinden. De noodzaak van een vergroting zal via een bedrijfsplan moeten worden aangetoond. Hierbij zal tevens moeten worden onderbouwd waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoren. Tevens wordt landschappelijke inpassing van het vergrote bouwvlak vereist. Indien het bouwvlak groter dan 1,5 ha wordt, is tevens een inrichtingsplan vereist, waarin moet worden aangegeven op welke wijze de landschappelijke karakteristiek behouden blijft en inpassing plaatsvindt.

Bedrijven kleiner dan 40 Nge waarbij nog wel sprake is van een reële bedrijfsvoering, hebben een bouwperceel gekregen dat is afgestemd op het bestaand erf.

De bouwhoogte, goothoogte en dakhelling van gebouwen en de hoogte van andere bouwwerken zijn in de planregels vastgelegd. Via een ontheffing van de bouwplanregels is de mogelijkheid voor een afwijkende dakvorm opgenomen. Deze is onder andere bedoeld voor de realisering van serre- en boogstallen. Agrarische bouwvlakken mogen, met inachtneming van de van toepassing zijnde bebouwingsregels, in principe volledig worden bebouwd.

Bebouwing vindt bij recht plaats; er is dus geen nadere afweging nodig. Om toch aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit te kunnen voldoen, kan de gemeente nadere eisen stellen aan de inrichting van het erf. Dit is alleen aan de orde als het om uitbreiding van bestaande- of nieuwe bebouwing gaat groter dan 1.000 m².

Om recht te doen aan het uitgangspunt van bebouwingsconcentratie dienen de bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning, mestsilo's en overige bijgebouwen binnen het bouwperceel te worden opgericht. Via een ontheffing is (onder voorwaarden) overschrijding van het bouwblok mogelijk. Om de ontwikkelingsmogelijkheden te kunnen bieden die passen bij de zone A en Al, mogen kuilvoerplaten, sleufsilos en buitenrijbanen bij recht buiten het bouwvlak, maar wel direct aansluitend, worden gerealiseerd. Hiermee wordt voorkomen deze overal in het plangebied op de veldkavels kunnen worden opgericht. Vanwege de waarden in de zone Anl, zijn kuilvoerplaten, sleufsilos en buitenrijbanen alleen via ontheffing mogelijk buiten en aansluitend aan het agrarisch bouwvlak, onder voorwaarde dat er landschappelijke inpassing plaatsvindt.

5.2.4. Bouwmogelijkheden algemeen

Eerste agrarische bedrijfswoning

De maximale inhoudsmaat voor een agrarische bedrijfswoning bedraagt 750 m³ (exclusief ondergrondse bouwlagen). Er wordt in dit plan van uitgegaan dat alle agrarische bedrijven reeds over een eerste agrarische bedrijfswoning beschikken. Indien dit niet het geval is, kan deze via een ontheffing mogelijk worden gemaakt. De voorwaarden voor een eerste agrarische bedrijfswoning betreffen de volgende:

- het bedrijf een dusdanige omvang heeft dat permanent toezicht noodzakelijk is;
- er nog niet eerder een eerste agrarische bedrijfswoning voor het bedrijf aanwezig was.

Huisvesting 'rustende boer'

Wanneer er sprake is van een opvolgingssituatie, waarbij tijdelijk twee bedrijfshoofden aanwezig zijn op het agrarisch bedrijf, kan voor de huisvesting van de toekomstige rustende boer ruimte gevonden worden in een uitbreiding van de bestaande eerste bedrijfswoning. Deze mag dan verruimd worden tot maximaal 1.000 m³. Hiervoor is in de planregels een

onthefing opgenomen. Het betreft derhalve inwoning. Deze uitbreiding mag niet leiden tot twee afzonderlijke woningen.

Tweede agrarische bedrijfswoning

Indien de agrarische noodzaak aanwezig is, kan via een ontheffing een tweede agrarische bedrijfswoning worden toegelaten. Deze noodzaak is aanwezig als:

- het bedrijf een dusdanige omvang heeft dat twee (of meer) bedrijfshoofden noodzakelijk zijn om het bedrijf te leiden;
- permanent toezicht door twee bedrijfshoofden noodzakelijk is;
- er nog niet eerder een tweede agrarische bedrijfswoning voor het bedrijf aanwezig was.

Voor zover eerste en tweede bedrijfswoningen op het bouwvlak passen, worden geen extra kwaliteitseisen gesteld. De landschappelijke impact is immers vergelijkbaar met de overige bouw mogelijkheden op het bouwvlak, die rechtstreeks toelaatbaar zijn. Indien hiervoor het bouwvlak moet worden vergroot, wordt verwezen naar de voorwaarden die gelden voor het vergroten van het bouwvlak (5.2.3).

Teeltondersteunende voorzieningen

Teeltondersteunende voorzieningen (TOV) zijn constructies waarmee weersinvloeden worden gematigd en die met name worden gebruikt bij de vollegrondstuinbouw en fruit- en sierteelt. Daarnaast kunnen dergelijke voorzieningen worden opgericht ter bestrijding van ziekten en plagen, ter bevordering van de arbeidsomstandigheden, ter verbetering van de middelen-inzet en om de productiekwaliteit te verbeteren.

TOV kunnen voor genoemde agrarische bedrijven noodzakelijk zijn. Binnen de TOV worden hoge (> 1,5 m) en lage (< 1,5 m) voorzieningen onderscheiden. Daarnaast wordt een onderscheid gemaakt tussen permanente en tijdelijke TOV. Tijdelijke TOV zijn altijd laag. Teeltondersteunende kassen zijn altijd hoog en permanent.

TOV kunnen de landschappelijke kwaliteiten aantasten. Ook dit verschilt per zone. Om die reden is een gedifferentieerd beleid voor TOV opgesteld. In tabel 5.3 wordt per zone aangegeven wat is toegestaan aan TOV. Daarbij wordt ook nog onderscheid gemaakt tussen plaatsing op-, aansluitend aan- en geheel buiten het bouwvlak.

Tabel 5.3 Toelaatbaarheid van TOV per zone

zone	bouwvlak	permanente TOV		tijdelijke TOV	
		hoog	laag	hoog	laag
A	op	R ¹⁾		R	R
	aansluitend aan	•	R (max. 2 ha)	R	R
	buiten	•	•	•	R
Al	op	R ¹⁾	R	R	R
	aansluitend aan	•	O (max. 2ha)	O	O
	buiten	•	•	•	O
Essen en kommen	op	R ¹⁾	R	R	R
	aansluitend aan	•	•	•	•
	buiten	•	•	•	•
Anl	op	R ¹⁾	R	R	R
	aansluitend aan	•	•	O	O
	buiten	•	•	•	•

R rechtstreeks toegestaan

O na ontheffing toegestaan (indien aan de voorwaarden wordt voldaan)

• niet toegestaan

1) teeltondersteunende kassen zijn tot maximaal 500 m² toelaatbaar

5.2.5. Verbetering van de productieomstandigheden

Voor de agrarische sector is het van belang dat de productieomstandigheden zo optimaal mogelijk zijn. Een agrariër zal een afweging maken of de kosten van het verbeteren van de productieomstandigheden loont. Tegelijkertijd kan verbetering van de productieomstandigheden ten koste gaan van natuur, landschap en cultuurhistorie. De gemeente heeft de mogelijkheid om de werken die nodig zijn om de productieomstandigheden te verbeteren nader af te wegen via een aanlegvergunningstelsel. De gemeente gaat hier terughoudend mee om en zal dit instrument met name in de kwetsbare gebieden inzetten. Tabel 5.4 geeft een beeld per zone van de werkzaamheden die al of niet aan een aanlegvergunning worden gekoppeld. Daarnaast is voor de dubbelbestemming 'Archeologie' (zie paragraaf 5.4.2) aangegeven voor welke werkzaamheden eveneens een aanlegvergunning is vereist.

Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de beoogde ingreep wordt bezien of de ingreep leidt tot onevenredige schade of dat door het stellen van nadere voorwaarden voorkomen kan worden dat schade wordt toegebracht.

Een aanlegvergunning is niet noodzakelijk voor werken en werkzaamheden die betrekking hebben op normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de toegekende bestemming. Dat betekent dat de reguliere agrarische bedrijfsvoering niet wordt belemmerd door het van toepassing zijnde aanlegvergunningstelsel.

Ook betekent dit, dat werken en werkzaamheden die passen binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Natuur en werken en werkzaamheden' die worden genoemd in een beheerplan voor de betreffende natuurgebieden, niet vallen onder de werking van het aanlegvergunningstelsel.

Verder geldt de aanlegvergunningplicht niet voor activiteiten die plaatsvinden binnen bouwvlakken (met uitzondering van bouwvlakken gelegen binnen archeologisch waardevolle gebieden en de beschermingszone van leidingen).

Tabel 5.4 Aanlegvergunningen per zone

werken	A	AL	ANL	N	Kommen	Essen	Archeologie
egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm (zoals diepplougen) en ontginnen graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;	R	R	A	A	A	A	A
het aanbrengen van opgaande beplanting uitgezonderd erfbeplanting;	R	R	R	R	A	A	R
het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting	R	A	A	A	A	A	R
de aanleg van verhardingen > 50 m ² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden)	R	A	A	A	R	A	A
het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur	R	R	R	A	R	R	A

A aanlegvergunning noodzakelijk

R rechtstreeks toelaatbaar, geen aanlegvergunning noodzakelijk

5.2.6. Niet-agrarische en agrarisch verwante nevenfuncties bij agrarische bedrijven

Niet-agrarische en agrarisch verwante nevenfuncties

De meeste agrarische bedrijven richten zich in de toekomst op een optimale ontwikkeling van de agrarische productietak. Elke agrariër geeft daar zijn of haar eigen invulling aan. Voor een aantal agrariërs betekent dit dat zij zich volledig richten op de optimalisatie van hun

productietak. Andere agrariërs kiezen er, om uiteenlopende redenen, voor hun bedrijf te verbreden. In het bestemmingsplan Buitengebied wordt hier de ruimte voor gegeven en wordt verbrede landbouw beschouwd als onderdeel van de reguliere agrarische bedrijfstak.

Toelaatbaarheid agrarisch verwante en niet-agrarische nevenfuncties

Het al of niet toestaan van nevenfuncties is mede afhankelijk van het ruimtelijke beleid voor de zones. Zo worden geen nevenfuncties in de LOG's toegelaten, die beperkingen voor de intensieve veehouderij kunnen opleveren. Recreatief medegebruik van het agrarisch gebied, in de vorm van wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën en dergelijke, is sowieso toegestaan.

De gezamenlijke omvang van de nevenfuncties moet een ondergeschikt deel vormen van het betreffende agrarisch bedrijf, anders betreft het een hoofdfunctie en kan deze niet meer onder de bestemming 'Agrarisch' worden gerekend. Om het begrip ondergeschiktheid toetsbaar te maken, zijn per nevenfunctie maximale oppervlaktematen voor in gebruik te nemen gronden en bebouwing opgenomen.

De toelaatbaarheid van nevenfuncties wordt in belangrijke mate bepaald door de effecten die nevenfuncties (kunnen) hebben op hun omgeving. Het begrip omgeving wordt hier breed opgevat. Zo zijn in de afweging de effecten van nevenfuncties op de volgende aspecten meegewogen bij de toelaatbaarheid:

- natuur en landschap;
- het erf;
- omliggende agrarische bedrijven;
- de verkeersaantrekkende werking;
- de woon- en leefomgeving.

In de praktijk blijkt dat effecten van nevenfuncties zich vaak beperken tot het boerenerf. Natuur en landschap worden in de regel niet verstoord. Omliggende agrarische bedrijven kunnen worden beperkt door milieugevoelige nevenfuncties, bijvoorbeeld bij verblijfsrecreatieve nevenfuncties op beperkte afstand van omliggende bedrijven.

Er zijn nevenfuncties die relatief veel verkeer aantrekken, denk aan musea, horeca of bijvoorbeeld poldersport of boerengolf. Vaak is de verkeersaantrekkende werking evenredig met de oppervlakte die voor de nevenfuncties beschikbaar wordt gesteld en op die manier goed te reguleren. Bovendien moet worden bedacht dat de verkeersaantrekkende werking in verhouding moet worden gezien van de verkeersaantrekkende werking van het agrarisch bedrijf zelf. Deze is, vanwege afvoer van producten en diverse toeleveringen aanzienlijk, waarbij relatief veel zwaar verkeer wordt gegenereerd. De verkeersproductie van nevenfuncties valt daar in de regel bij in het niet.

Effecten op de woon- en leefomgeving beperken zich over het algemeen tot het erf.

De gemeente heeft in het toestaan van nevenfuncties een afweging gemaakt, waarbij nevenfuncties zonder of met beperkte effecten, rechtstreeks worden toegelaten. Daarbij verschilt de maatvoering per nevenfunctie.

Nevenfuncties waarvan het effect op voorhand niet kan worden ingeschat, worden via ontheffing mogelijk gemaakt. Op deze wijze heeft de gemeente de mogelijkheid de effecten op (on)wenselijkheid te toetsen om zodoende tot een goede afweging te komen.

De nevenfuncties die rechtstreeks toelaatbaar worden geacht, zijn in tabel 5.5 benoemd, inclusief de oppervlakte die voor gebruik en bebouwing mag worden benut. Nevenfuncties die via een ontheffing toelaatbaar worden geacht, worden niet benoemd. Alleen de criteria waar dergelijke nevenfuncties aan moeten voldoen, worden in beeld gebracht. Op deze wijze wordt niet het risico gelopen, 'niet-ontdekte' nevenfuncties bij voorbaat uit te sluiten.

Bouwmogelijkheden nevenfuncties

De activiteiten die in tabel 5.5 zijn genoemd, dienen zoveel mogelijk binnen de bouwvlak plaats te vinden. Per nevenfunctie is aangegeven wat de toegestane oppervlakte is die aan bebouwing en onbebouwde gronden mogen worden gebruikt. Door deze maximummaat wordt bewerkstelligd dat de nevenfunctie ondergeschikt is en de ruimtelijke uitstraling beperkt blijft.

Cumulatie van nevenfuncties

Het kan in de praktijk voorkomen dat agrariërs een combinatie van nevenfuncties bij hun agrarisch bedrijf willen realiseren. Om het ondergeschikte karakter te waarborgen mag een combinatie van nevenfuncties maximaal 800 m² bebouwing (met uitzondering van inpandige stalling) en 5.000 m² aan gronden in gebruik worden genomen voor nevenfuncties.

Tabel 5.5 Rechtreeks toelaatbare nevenfuncties

nevenfunctie	zone A, A1 en An1	maximaal aantal m ²	
		gronden in gebruik voor nevenfunctie	bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten			
verkoop aan huis van streek-eigen agrarische producten	R	-	100
inpandige opslag en stalling	R	-	500
hoefsmederij/KI-station	R	-	200
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	R	-	200
paardenafrichtingsbedrijf/paardenstalling/paardenpension/stalhouderij	R	800	200
recreatieve functies/agrotoerisme			
kano-, boot- of fietsverhuur	R	-	100
bed & breakfast	R	-	max. 4 kamers
rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte)	R	gehele bedrijf	100
niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, relatie met het buitengebied			
aan-huis-gebonden beroepen	R		80

- R rechtsreeks toegestaan
 • niet toegestaan

Nevenfuncties die niet in de tabel zijn genoemd, zijn via ontheffing toelaatbaar onder de volgende voorwaarden:

- nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- de ruimtelijke kwaliteit dient door de nevenfunctie niet nadelig te worden beïnvloed. Indien hier toch sprake van is, wordt landschappelijke inpassing van het bouwvlak, dan wel een deel ervan, vereist;
- er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de directe omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking en de bestaande infrastructuur moet berekend zijn op de nieuwe activiteit;

- uitgangspunt is dat de (nieuwe) activiteit dient te worden uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen. Indien de bestaande bebouwing niet toereikend is, mag beperkt nieuwbouw plaatsvinden;
- er mag geen sprake zijn van buitenopslag;
- eventuele parkeerplaatsen moeten op eigen terrein gesitueerd worden en worden ingepast in het groen;
- uitoefening van de nevenfunctie dient door de betreffende agrariër te worden uitgevoerd;
- de schuren en het erf moeten hun agrarische uitstraling behouden. Deze uitstraling moet waar mogelijk worden versterkt;
- er mag alleen sprake zijn van detailhandel als dit kleinschalig en duidelijk ondergeschikt aan de 'hoofdactiviteit' is. De detailhandel moet ook een directe relatie met de hoofdactiviteit hebben;
- de gezamenlijke nevenfuncties mogen maximaal 800 m² aan bebouwing en 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik hebben.

5.2.7. Niet-agrarische vervolgfuncties bij voormalige agrarische bedrijven (VAB)

Inleiding

Gezien de te verwachten ontwikkelingen in de agrarische sector, is het waarschijnlijk dat ook in de komende planperiode een aantal agrarische bedrijven wordt beëindigd. De vrijkomende bedrijfsgebouwen in het plangebied zijn onder andere gewild voor bewoning (woonboerderijen) en niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. Deze aantrekkingskracht heeft verschillende oorzaken:

- goedkope vestigingslocatie (vergeleken met bedrijventerreinen);
- situering in een landschappelijke en cultuurhistorisch interessante omgeving met de mogelijkheid van landelijk wonen;
- meer ruimte ('vrijheid') en minder milieubelemmeringen dan in stedelijke gebieden.

Wanneer adequaat beleid ontbreekt, kunnen veel functies die niet in het plangebied thuishoren, zich hier toch vestigen. Deze functies kunnen leiden tot aantasting van de landschaps- en natuurwaarden, het aantrekken van veel verkeer over wegen die daarvoor niet geschikt zijn en parkeer- en milieuproblemen.

Toelaatbaarheid vervolgfuncties

Om enerzijds ongewenste ontwikkelingen te voorkomen en anderzijds tegemoet te komen aan de behoefte om passende vervolgfuncties mogelijk te maken, zijn in de Nota van Uitgangspunten mogelijkheden opgenomen voor niet-agrarische vervolgfuncties na beëindiging van agrarische bedrijven. Binnen de vervolgfuncties wordt een onderscheid gemaakt tussen vervolgfuncties bij VAB, rood-voor-rood als vervolgfunctie en nieuwe landgoederen als vervolgfunctie.

Vervolgfuncties bij VAB worden toegestaan als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- het agrarische gebruik is beëindigd;
- de locatie kan niet meer worden gebruikt voor een te verplaatsen agrarisch bedrijf;
- de vervolgactiviteiten dienen plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- de vervolgactiviteiten dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;
- de nieuwe functie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, wat blijkt uit een in te dienen landschapsplan;

- er mag geen sprake zijn van verstedelijking en landschappelijke, natuurlijke en cultuur-historische kenmerken mogen niet worden aangetast;
- er mogen geen belemmeringen ontstaan voor functies/activiteiten in de omgeving;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking wat onder andere tot uitdrukking komt in het feit dat de bestaande infrastructuur moet zijn berekend op de nieuwe activiteit;
- aan te leggen parkeerplaatsen moeten landschappelijk worden ingepast en dienen op eigen terrein gesitueerd te worden;
- de agrarische uitstraling van de bebouwing moet gehandhaafd blijven en indien mogelijk worden versterkt;
- detailhandel mag alleen plaatsvinden indien dit kleinschalig is, duidelijk ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit;
- binnen landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's) wordt alleen medewerking verleend aan een nieuwe functie indien onderbouwd kan worden dat de functieverandering geen afbreuk doet aan de mogelijkheden van uitbreiding, her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen.

Rood-voor-rood als vervolgfunctie

Bij beëindiging van een agrarisch bedrijf kan ook worden gekozen voor sloop van alle bedrijfsgebouwen waarvoor in de plaats een extra woning mag worden gebouwd. Doel van de regeling is om het buitengebied verder te ontstenen en daardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren.

Een extra woning mag worden gebouwd na de sloop van minimaal 850 m² aan bedrijfsbebouwing. Het aantal m² mag van een perceel komen, maar mag ook een cumulatie zijn van bedrijfsbebouwing afkomstig van verschillende percelen. Wanneer een veelvoud van 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt kan, wanneer dit voor de financiering van de sloopkosten noodzakelijk is, een extra woning worden gebouwd. Op de kavels mag een woning van maximaal 750 m³ worden gebouwd.

De rood-voor-roodregeling is zowel voor agrariërs als niet-agrariërs mogelijk. De compensatiewoning komt in principe op de plaats van de gesloopte schu(u)r(en). Wanneer dit vanuit landschappelijke, ruimtelijke, milieutechnische of andere redenen onmogelijk of ongewenst is, wordt gezocht naar een alternatieve locatie. Dit geldt ook indien de gesloopte stallen in een her- of nieuwvestigingslocaties van een LOG of anderszins ongeschikte plek liggen. Karakteristieke panden komen niet in aanmerking voor de rood-voor-roodregeling.

Als voorwaarde voor medewerking aan rood-voor-rood wordt tevens een inrichtingsplan vereist, waaruit blijkt op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Ook de landschappelijke inpassing dient hierin tot uiting te komen.

Nieuwe landgoederen als vervolgfunctie

In de planregels is de mogelijkheid opgenomen om bestaande of voormalige agrarische bedrijven om te vormen naar een landgoed. Hierbij wordt aangesloten op de voorwaarden uit het LOP. Het gaat hierbij onder meer over de aanleg van nieuwe natuur, toename van gebiedskwaliteiten en de inrichting van het erf. Een nieuw landgoed moet daarnaast aan de volgende criteria voldoen:

- het landgoed moet minimaal 10 ha groot zijn;
- op het landgoed komt een woongebouw met een minimale grootte van 1.000 m³;
- 30% van het landgoed bestaat uit nieuw bos of een ander natuurdoeltype;
- de karakteristiek van het deelgebied moet worden versterkt;
- het landgoed moet bijdragen aan het realiseren van ecologische verbindingen en de wateropgave;

- er is onderzocht of en hoe het plan bestaande waarden beïnvloedt (cultuurhistorie, ecologische waarden, landschapsbeeld);
- omliggende agrarische bedrijven mogen bij de realisatie van een nieuw landgoed niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beknot;
- via een inrichtingsplan of beeldkwaliteitplan moet worden aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen die het LOP aan het landgoed stelt.

Binnen het plangebied zijn nieuwe landgoederen alleen binnen alle zones toegestaan, met uitzondering van de essen en komgebieden.

Bouwmogelijkheden ten behoeve van vervolgfuncties

Het centrale uitgangspunt bij vervolgfuncties bij VAB is dat alleen gebruikgemaakt wordt van de bestaande agrarische gebouwen. Nieuwbouw ten behoeve van vervolgfuncties is in beginsel niet aan de orde. Wel kan, in het geval dat de resterende bebouwing niet functioneel is in te zetten voor de vervolgfunctie, nieuw worden gebouwd, nadat sloop van bedrijfsbebouwing heeft plaatsgevonden volgens de volgende regeling:

- van de gesloopte bebouwing mag 250 m² (1:1) sowieso worden teruggebouwd;
- van alles wat meer is gesloopt dan 250 m², mag 1:3 worden teruggebouwd (dus voor elke 3 m² die zijn gesloopt, mag 1 m² worden teruggebouwd) tot een maximum van 850 m²;
- karakteristieke bebouwing komt niet voor sanering in aanmerking;
- er wordt een inrichtingsplan overlegd waaruit blijkt hoe de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de landschappelijke inpassing gewaarborgd is.

Op deze wijze wordt bijgedragen aan kwaliteitsverbetering van het buitengebied in de vorm van ontstening, passende erfinrichting en landschappelijke inpassing en kunnen de vrijkomende agrarische bedrijven goed benut worden voor de nieuwe functie.

Na planwijziging kan geen gebruik worden gemaakt van de reguliere (bouw)mogelijkheden die bij de nieuwe bestemming horen. In het betreffende wijzigingsplan zal dit door middel van een specifieke aanduiding worden aangegeven. Het bouwvlak wordt aangepast aan de resterende bebouwing en de vervolgfunctie. Uitgangspunt bij de bepaling van het nieuwe bouwvlak is dat een concentratie van de bebouwing overblijft.

De bouwmogelijkheden bij rood-voor-rood komen overeen met die voor woningen en worden in paragraaf 5.7 in beeld gebracht

Hobbyboer activiteiten

Na het beëindigen van het agrarisch bedrijf blijft de voormalige ondernemer vaak op de boerderij wonen, waarbij hobbymatig nog agrarische activiteiten worden uitgeoefend. Daarnaast combineert een toenemend aantal niet-agrariërs het 'buiten wonen' met het houden van paarden of ander vee voor hobbydoeleinden. Mede om die reden betrekken zij veelal vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen (VAB's). Binnen deze VAB's bestaan voldoende mogelijkheden het hobbymatig agrarisch bedrijf uit te oefenen, gezien de gebruiksmogelijkheden die de voormalige bedrijfsgebouwen bieden.

Deze ontwikkeling biedt kansen voor het noodzakelijke beheer van het buitengebied omdat 'hobbyboeren' hun gronden veelal extensief beheren.

Hobbyboeren met een reguliere woonbestemming kunnen hun bijgebouwen bij de woning benutten voor het uitoefenen van hun hobby (zie paragraaf 5.7 wonen).

Het hobbymatig houden van vee is volgens vaste jurisprudentie toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'. Hiervoor hoeft dus geen aparte bestemmingsregeling te worden opgenomen. Indien een bedrijf niet valt onder de werking van de Wet milieubeheer is er sprake van hobbymatig gehouden vee.

5.3. Natuur en landschap

5.3.1. Bestaande natuurgebieden

Het uitgangspunt is handhaving en versterking van de natuurwaarden. De aanwezige bos- en natuurgebieden worden daartoe als zodanig bestemd en zullen nader worden beschermd door een aanlegvergunningstelsel (zie paragraaf 5.2.5).

Vogel- en Habitatrichtlijn

In het plangebied komt een beschermingszones ingevolge de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn voor; de uiterwaarden van de IJssel. Het bestemmingsplan laat geen directe ontwikkelingen toe, die zullen leiden tot significante verstoring van deze leefgebieden.

Omdat dit indirect mogelijk wel het geval kan zijn, is een toets op de effecten op Habitatrichtlijn- of Vogelrichtlijngebieden bij het toepassen van ontheffings- of wijzigingsbevoegdheden of bij het aanvragen van aanlegvergunningen, in het bestemmingsplan daarom van toepassing.

In de nabijheid van het plangebied komt het Natura 2000-gebied de Veluwe voor. De afstand tot het plangebied is van dien aard, dat er geen significante effecten te verwachten zijn.

5.3.2. Nieuwe natuur

Ecologische verbindingzones en nieuwe natuur

Om de realisering van de ecologische verbindingzones en nieuwe natuur mogelijk te maken, is in het bestemmingplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Aan de wijzigingsbevoegdheid kan toepassing worden gegeven, indien de betreffende gronden (op vrijwillige basis) zijn verworven, dan wel via particulier natuurbeheer wordt gerealiseerd.

Nieuwe landschapselementen

In het hele plangebied kunnen, onder voorwaarden, kleinschalige gebiedskenmerkende landschapselementen worden aangelegd (houtwallen en -singels, poelen en dergelijke). Dit ten behoeve van biotoopverbetering en ontwikkeling of verbetering van de ecologische en landschappelijke structuur. Een uitzondering hierop is gemaakt voor de essen en kommen, waar dergelijke landschapselementen niet gewenst zijn.

Agrarisch natuurbeheer

Naast realisering van de PEHS, kan door agrariërs op vrijwillige basis natuur- en landschapsbeheer plaatsvinden. Voor zover dit beheer op agrarische gronden plaatsvindt, blijft de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast kent het Landschapsontwikkelingsplan een uitvoeringsprogramma op basis waarvan projecten kunnen worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen dergelijke ontwikkelingen.

Flora- en faunawet

Het bestemmingsplan is deels consoliderend van aard en maakt gebruikelijke agrarische activiteiten mogelijk. Er wordt bijvoorbeeld geen ruimte geboden voor grootschalige nieuwbouw of ingrijpende wijzigingen in het agrarische grondgebruik die ten koste gaan van de instandhouding van soorten. Formeel dient voor alle werkzaamheden (bijvoorbeeld slootdemping, nieuwe agrarische bebouwing) door de initiatiefnemer te worden bezien of vrijstelling moet worden aangevraagd op grond van de Ffw. Op welke soorten deze aanvraag betrekking heeft, hangt af van de situatie ter plaatse en dient direct voorafgaand aan de ingreep te worden vastgesteld.

5.4. Cultuurhistorie, aardkundige waarden en archeologie

5.4.1. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Algemeen

Onderdeel van het gemeentelijk beleid voor het buitengebied is het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, erven en ensembles. Het betreft zowel monumenten als karakteristieke panden. De gemeente Olst-Wijhe heeft het Oversticht gevraagd een overzicht te maken van de karakteristieke panden en erven in het buitengebied van het gemeentelijk grondgebied. Dit heeft geresulteerd in het document 'Gemeente Olst-Wijhe, karakteristieke panden en erven in het buitengebied' (2009). In bijlage 3 van de toelichting zijn de hierin opgenomen karakteristieke panden vermeld. Op de verbeelding zijn ze voorzien van een aanduiding.

Om het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en erven te kunnen waarborgen en te stimuleren worden in het bestemmingsplan de volgende ontheffingsbepalingen opgenomen:

- cultuurhistorisch waardevolle of beeldbepalende panden mogen alleen via ontheffing doorgroeien naar 750 m³;
- de maximale inhoudsmaat van (bedrijfs)woningen in cultuurhistorisch waardevolle of beeldbepalende panden en Sallandse boerderijen kan worden vergroot. Voorwaarden zijn:
 - . de woning/wooneenheden moeten deel uitmaken van een cultuurhistorisch waardevol of beeldbepalende pand;
 - . de bestaande afmetingen van dat gebouw mogen niet worden uitgebreid en het karakter van het gebouw in stand blijft;
 - . indien het betreffende pand wordt gesloopt, is de maximale inhoud na terugbouw weer 750 m³;
- in cultuurhistorisch waardevolle of beeldbepalende panden kunnen één of meerdere wooneenheden mogelijk worden gemaakt. Voorwaarde is dat het pand minimaal 1.000 m³ groot is. Bij 1.500 m³ mogen er drie wooneenheden mogelijk worden gemaakt.

5.4.2. Aardkundige waarden

In het plangebied komen waardevolle reliëfvormen voor die specifiek aan essen en kommen zijn gebonden. Deze karakteristieke aardkundige waarden dienen beschermt te worden. Om die reden wordt een aantal werkzaamheden die de kwaliteiten van essen en kommen kunnen aantasten, aan een aanlegvergunning gekoppeld (zie ook paragraaf 5.2.5).

5.4.3. Archeologie

Voor gebieden met een verwachtingswaarde geldt in bepaalde gevallen een onderzoeksplicht. Uit dat onderzoek moet blijken of er daadwerkelijk sprake is van aanwezige archeologische waarden. Onderstaande tabel geeft per categorie van verwachtingswaarde aan, wanneer onderzoek verplicht wordt gesteld.

verwachtingswaarde	onderzoek verplicht indien
laag	verstoring van de bodem dieper dan 30 cm plangebied > 10 ha
middelhoog en hoog	verstoring van de bodem van dieper dan 30 cm plangebied > 2.500 m ²

In de gebieden met archeologische waarden is, indien bebouwing of versterking van de bodem dieper dan 40 cm plaatsvindt, archeologisch onderzoek altijd verplicht, evenals overleg met de regionaal archeoloog.

5.5. Recreatie

In het bestemmingsplan is een onderscheid gemaakt in verblijfsrecreatie en dagrecreatie. Verblijfsrecreatie zijn die vormen van recreatie waarbij minimaal één overnachting plaatsvindt. Onder dagrecreatie wordt zowel recreatief medegebruik (wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, etc.) als voorzieningen verstaan, waarbij geen sprake is van verblijf (maneges, golf- en veldsport, attracties).

5.5.1. Verblijfsrecreatie

Algemeen

Onder verblijfsrecreatie worden de reguliere kampeer- en caravanterreinen en terreinen voor recreatiewoningen verstaan, maar ook enkele bijzondere vormen van verblijfsrecreatie, zoals kleinschalig kamperen en trekkershutten. De gemeente streeft naar het vergroten van de diversiteit en de kwaliteit van het aanbod van verblijfsrecreatie, met name die vormen van verblijfsrecreatie die de beleving van het platteland versterken. Omdat deze bijzondere vormen van verblijfsrecreatie zich op een andere doelgroep richten dan de bestaande kampeer- en caravanterreinen en terreinen voor recreatiewoningen, is er geen sprake van concurrentie, maar van versterking van het recreatieve product. Voor de bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen is de huidige situatie uitgangspunt voor de bestemmingsregeling.

Kampeer- en caravanterreinen en terreinen voor recreatiewoningen

Gezien de variatie in verblijfsrecreatieve terreinen, is voor elk terrein een maatbestemming opgenomen. Wel zijn er algemene uitgangspunten te noemen die voor elk terrein gelden. De maximale inhoudsmaat van een recreatiewoning inclusief inpandige berging en kelders bedraagt 300 m³, het maximale oppervlak van een stacaravan bedraagt 60 m² inclusief berging. Recreatiewoningen dienen beschikbaar te zijn voor de verhuur omdat hierdoor meer mensen kunnen profiteren van deze voorzieningen en zo een groter aantal toeristen aangetrokken wordt. Het economisch effect is daarmee groter. De bedrijfsmatige exploitatie van complexen van recreatiewoningen biedt garanties dat de recreatiewoningen op de lange termijn beschikbaar blijven voor verhuur. Daarom wordt bedrijfsmatige exploitatie als voorwaarde gesteld.

Op alle terreinen voor verblijfsrecreatie zijn ten behoeve van centrale voorzieningen bouwvlakken op de verbeelding aangegeven. Buiten dit bouwvlak mogen alleen sanitaire voorzieningen worden gebouwd. Tevens wordt het aantal standplaatsen, bebouwingspercentages, de grootte van stacaravans en recreatiewoningen vastgelegd. Het bebouwingsoppervlak mag middels ontheffing met maximaal 15% worden vergroot, onder voorwaarde dat landschappelijke inpassing plaatsvindt. Landschappelijke inpassing is niet vereist, als het verblijfsrecreatieve terrein al van een afdoende landschappelijke inpassing is voorzien.

Uitbreiding van kampeer- en caravanterreinen of van terreinen met recreatiewoningen kan noodzakelijk zijn in verband met kwaliteitsverbetering of productdifferentiatie, waarvoor extra ruimte noodzakelijk is. Om in die gevallen alle belangen goed af te kunnen wegen, maar ook om eisen te kunnen stellen aan inrichting en eventuele compensatie van natuur- en landschapswaarden, worden dergelijke ontwikkelingen alleen via een aparte planologische procedure mogelijk gemaakt (maatwerk).

Permanente bewoning van recreatieverblijven is niet toegestaan. Desondanks komt permanente bewoning van een aantal recreatiewoningen voor. Voor die situaties waar handhavend optreden niet meer mogelijk is, heeft de gemeente gedoogbeschikkingen afgegeven. Deze kunnen persoons- of objectgebonden zijn. In deze beschikkingen wordt bepaald dat het strijdige gebruik mag worden voortgezet.

Kleinschalig kamperen

Kleinschalig kamperen sluit aan op de aan landelijk gebied gerelateerde recreatiebehoeften. Kleinschalig kamperen wordt via ontheffing toegestaan als nevenfunctie bij agrarische bedrijven, wonen en horeca. Voorwaarden zijn onder meer:

- de milieuhygiënische inpasbaarheid;
- rekening houden met de omliggende, bestaande agrarische bedrijven;
- in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- geen stacaravans;
- maximaal 25 kampeermiddelen.

5.5.2. Dagrecreatie

Er kunnen verschillende vormen van dagrecreatie worden onderscheiden. In het bestemmingsplan gaan we nader in op recreatief medegebruik, paardrijactiviteiten, recreatie op het agrarisch bedrijf en overige dagrecreatie.

Recreatief medegebruik

Onder recreatief medegebruik wordt het gebruik verstaan van gebieden die niet specifiek voor recreatie zijn bestemd, maar die daar wel voor worden gebruikt. Denk aan wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën en dergelijke. Gezien de beperkte effecten van recreatief medegebruik van zowel het agrarische gebied als de bossen en natuurgebieden, is deze vorm van recreatie in het gehele plangebied rechtstreeks toelaatbaar.

Het realiseren van kleinschalige recreatieve voorzieningen zoals informatie- en routeborden en een picknickbank wordt in het gehele plangebied rechtstreeks mogelijk gemaakt.

Aanleg van verharde paden ten behoeve van het recreatief medegebruik is op de essen en in de kommen en in de zones Anl en N aanlegvergunningplichtig gesteld, zodat de draagkracht van de natuur kan worden afgewogen tegen de aanleg van dergelijke paden.

Paardenhouderij

In het bestemmingsplan wordt een onderscheid gemaakt in hobbymatige paardenhouderijactiviteiten en bedrijfsmatige paardenhouderijactiviteiten. Bedrijfsmatige paardenhouderijactiviteiten zijn, op maneges na, voorzien van een specifieke agrarische bestemming (zie paragraaf 5.2.1). Maneges/rijscholen worden ook aangemerkt als bedrijfsmatige activiteiten, maar vallen onder de bestemming 'Sport'.

Manege/rijschool

Een manege/rijschool is een bedrijf dat zich richt op het geven van instructie over paardrijden en het opleiden van ruiters. Bij een manege kunnen diverse voorzieningen aanwezig zijn, zoals kantine/foyer, slaapaccommodatie en verenigingsaccommodatie. Soms is er gelegenheid voor particulieren om paarden op het manegebedrijf te stallen. In veel gevallen wordt een manege gecombineerd met een rijschool. Er vinden dan meestal ook wedstrijden plaats.

Bestaande maneges/rijscholen worden positief bestemd. Deze vallen onder de bestemming 'Sport'. Via een ontheffing kan onder de eerdergenoemde voorwaarden bij maneges kleinschalig kamperen worden toegelaten.

De ruimtelijke gevolgen van maneges kunnen ingrijpend zijn. Nieuwe maneges/rijscholen worden om die reden uitsluitend via een aparte procedure mogelijk gemaakt.

Buitenrijbanen (paardenbakken)

In samenhang met de toenemende betekenis van de paardensport in het buitengebied, is er veel vraag naar voorzieningen hiervoor, onder andere in de vorm van 'buitenrijbanen' of paardenbakken. Buitenrijbanen kunnen de ruimtelijke kwaliteit van een gebied aantasten, onder meer door de plaatsing van lichtmasten en omheiningen. Bovendien kunnen buitenrijbanen (stof)hinder veroorzaken. Buitenrijbanen worden rechtstreeks toelaatbaar gesteld binnen bouwvlakken. Aangrenzend aan het bouwvlak van de bestemming Wonen kan een buitenrijbaan via ontheffing worden toegelaten.

Recreatie op het agrarisch bedrijf

Diverse vormen van dagrecreatie op het agrarisch bedrijf, zoals boerengolf en poldersport worden steeds populairder. Deze vormen van recreatie kunnen na ontheffing als nevenfunctie mogelijk worden gemaakt (zie paragraaf 5.2.6).

Overige dagrecreatie

In het plangebied komt een aantal dagrecreatieve voorzieningen voor. Deze worden op basis van de huidige situatie bestemd. In de regels wordt een onderscheid gemaakt tussen dagrecreatieve voorzieningen die betrekking hebben op sport en overige dagrecreatieve voorzieningen. Zo worden volkstuinen bestemd als Recreatie - Dagrecreatie. Sportvelden krijgen de bestemming 'Sport'.

Nieuwe dagrecreatieve voorzieningen worden alleen toegelaten als nevenfunctie bij agrarische bedrijven of in vrijkomende agrarische bebouwing (zie de paragrafen 3.2.6 en 3.2.7).

5.6. Niet-agrarische bedrijven, horeca en detailhandel

De bestaande niet-agrarische bedrijven, voor zover niet illegaal gevestigd, hebben de bestemming 'Bedrijf' gekregen, met een op het soort bedrijf toegespitste specifieke functieaanduiding. Horecabedrijven hebben geen specifieke functieaanduiding. Elke vorm van Horeca wordt specifiek bestemd overeenkomstig de Staat van Horeca-activiteiten. Voor detailhandel wordt geen onderscheid gemaakt in functieaanduidingen. Wel wordt een Tuincentrum apart en als zodanig bestemd.

Uitbreidingsmogelijkheden

In de planregels is aangegeven dat via ontheffing de bestaande bebouwing eenmalig met 15% mag worden uitgebreid, onder voorwaarde van landschappelijke inpassing. Voor agrarisch aanverwante bedrijven bedraagt deze uitbreidingsmogelijkheid 25%. Sommige bedrijven, horeca of detailhandel hebben echter op de huidige locatie reeds een 'eindsituatie' bereikt (onder meer na recente uitbreidingen); voor deze bedrijven worden geen uitbreidingsmogelijkheden opgenomen.

Bij de bestemming 'Horeca' is na ontheffing kleinschalig kamperen mogelijk. Hiervoor gelden dezelfde regels als bij agrarische bedrijven.

Bedrijfswoningen

Het bestemmingsplan gaat uit van handhaving van het bestaande aantal bedrijfswoningen. Wanneer geen bedrijfswoning aanwezig is, is dit expliciet op de verbeelding aangegeven. Oprichting of uitbreiding van het aantal bedrijfswoningen is niet toegestaan.

Nieuwvestiging

Nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied is niet mogelijk. Nieuwvestiging zou leiden tot een ongewenste verstedelijkingsdruk en verdichting van het buitengebied. De gebiedswaarden en functies in het buitengebied kunnen daardoor worden aangetast. Wel zijn er mogelijkheden voor vestiging in vrijkomende agrarische bebouwing. Het beleid hiervoor staat beschreven in paragraaf 5.2.7.

Vrijkomende bedrijvigheid

Bij beëindiging van het bedrijf zijn er twee keuzemogelijkheden. Of het betreffende bedrijf wordt verkocht en door een ander voortgezet, of de functie wordt gewijzigd in Wonen. Voor de laatste mogelijkheid is in de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten de bestaande dienstwoning te gebruiken als burgerwoning.

Indien het bedrijf wordt verkocht en door een ander wordt voortgezet, speelt de algemene toelaatbaarheid een rol. In algemene zin worden alleen bedrijven die gerekend worden tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in het plangebied toelaatbaar geacht. Dit zijn bedrijven die, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing (in gebieden met gemengde functies). Indien een bedrijf vertrekt, kan zich ter plaatse elk bedrijf uit genoemde categorieën vestigen. De milieuhinder wordt beperkt door de categorisering en het beleid is in lijn met de mogelijkheden die geboden worden voor bedrijven die als vervolgfuncties in VAB mogelijk gemaakt worden.

5.7. Wonen

5.7.1. Algemeen

Aan bestaande (legale) burgerwoningen met de bijbehorende erven en tuinen wordt een bestemming 'Wonen (W)' toegekend.

In principe wordt aan alle woningen een afzonderlijk bouwvlak toegekend en wordt in de regels aangegeven dat er per bouwvlak maximaal 1 woning gerealiseerd mag worden. In enkele situaties zijn er meer woningen binnen een bouwvlak aanwezig en maakt de kadastrale en eigendomssituatie het niet mogelijk hier een goede ruimtelijke scheiding aan te brengen. In die gevallen wordt aan het bouwvlak een cijfer toegevoegd dat aangeeft hoeveel woningen hier maximaal aanwezig mogen zijn.

Binnen het bouwvlak wordt gestreefd naar een concentratie van bebouwing. Indien sprake is van zeer grote tuinen (veelal het restant van een voormalig agrarische bedrijfscomplex) wordt met een bouwvlak, waarbinnen de bebouwing is geconcentreerd, en een bestemmingsvlak voor de tuin gewerkt.

De inhoud van een woning mag maximaal 750 m³ bedragen, inclusief aan- en uitbouwen. Daarnaast is 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Woningen die aaneengebouwd zijn, hebben een specifieke aanduiding gekregen.

In het buitengebied komt hobbymatig agrarisch gebruik veelvuldig voor. Vaak is 100 m² aan bijgebouwen onvoldoende voor dit hobbymatig gebruik. Gezien de omvang ervan, vervult deze functie een steeds belangrijkere rol in het beheer van het landschap. Om die reden is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen om het oppervlak aan bijgebouwen te vergroten tot 250 m². Als voorwaarde geldt dat aangetoond moet worden dat hierdoor daadwerkelijk een bijdrage wordt geleverd aan natuur- en/of landschapsbeheer, waarbij minimaal 1 ha grond moet worden beheerd.

Ook het hobbymatig houden van paarden komt veel voor bij burgerwoningen. Vaak wil men daarvoor een paardenbak realiseren. Binnen het bouw- of bestemmingsvlak is dat zonder meer mogelijk. Vaak ontbreekt echter de ruimte voor een paardenbak binnen de bestemming. Om toch mogelijkheden te bieden, kan via een ontheffing en onder voorwaarden een paardenbak aansluitend aan de bestemming Wonen mogelijk worden gemaakt.

5.7.2. Inwoning, mantelzorg en woningsplitsing

Vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt is er een toenemende behoefte aan mogelijkheden voor inwoning van bijvoorbeeld zorgbehoevende familieleden (mantelzorg). Om van inwoning te kunnen spreken, dient op zijn minst sprake te zijn van gemeenschappelijke voorzieningen en een gezamenlijke toegang. Inwoning wordt in het hele plangebied mogelijk gemaakt. Tevens worden in de bestemmingsplannen mogelijkheden opgenomen voor mantelzorg in een bijgebouw.

Wat is Mantelzorg?

Mantelzorgers zorgen voor een chronische zieke, gehandicapte of hulpbehoevende partner, ouder, kind of ander familielid, vriend of kennis. Mantelzorgers zijn geen professionele zorgverleners, maar geven zorg omdat zij een persoonlijke band hebben met degene voor wie ze zorgen. Mantelzorg is niet de alledaagse zorg voor, bijvoorbeeld de zorg voor een gezond kind. Mantelzorg is vaak langdurig en intensief

- er is een indicatie voor mantelzorg afgegeven;
- mantelzorg vindt plaats binnen de bestaande bebouwingsregeling met een maximale oppervlakte van 75 m²;
- het bijgebouw vormt qua ligging een ruimtelijke eenheid met de woning;
- de tijdelijkheid van de situatie dient voor alle partijen kenbaar en voldoende verzekerd te zijn via een privaatrechtelijke overeenkomst.

De gemeenten zien toe op handhaving na het vervallen van de noodzaak voor mantelzorg.

Toevoeging van een burgerwoning door splitsing van woningen is in principe niet toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor de splitsing van een (karakteristieke) voormalige agrarische bedrijfswoning (het hoofdgebouw) in meerdere afzonderlijke wooneenheden. Hiervoor is in de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

5.7.3. Nevenfuncties

Bij de bestemming 'Wonen' is na ontheffing kleinschalig kamperen als nevenfunctie toegestaan. Hiervoor gelden dezelfde voorwaarden als voor agrarische bedrijven.

Voormalige agrarische bedrijfscomplexen die nu een woonfunctie hebben, bieden door de aanwezige (voormalige) bedrijfsbebouwing mogelijkheden voor diverse nevenfuncties. De nevenfuncties die ter plaatse van deze bestemming zijn toegestaan, komen overeen met de nevenfuncties die per zone toelaatbaar worden geacht voor de agrarische bedrijven (zie paragraaf 5.2.6). De woonfunctie moet wel te allen tijde de hoofdfunctie blijven. Nieuwbouw van bedrijfsgebouwen ter plaatse van deze voormalige agrarische bedrijfslocaties is uitgesloten, tenzij gebruikgemaakt wordt van de saneringsregeling (zie 5.2.7).

5.7.4. Kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis

Bij woningen zijn ondergeschikte beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten mogelijk, waaronder bedrijvigheid behorend tot de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis worden bij recht toegestaan tot maximaal 35% van de aanwezige bebouwing of tot een maximale oppervlakte van 80 m². Woningen waar activiteiten met een bedrijfsmatig karakter plaatsvinden met een grotere opper-

vlakke, zijn op de verbeelding nader aangeduid. Een nevenactiviteit-/kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis is zowel toegestaan in het hoofdgebouw als in het bijgebouw.

De volgende voorwaarden zijn eveneens van toepassing:

- er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- ten behoeve van de gewijzigde functie wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
- er mag geen horeca of detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de bedrijfsmatige activiteiten;
- één van de bewoners van het hoofdgebouw dient eigenaar/bedrijfsleider te zijn van het bedrijf.

5.7.5. Nieuwbouw van woningen

Nieuwbouw van burgerwoningen in het buitengebied is in principe uitgesloten. Nieuwe woningen zijn alleen in de volgende situaties mogelijk:

- een extra woning in monumenten en karakteristieke panden;
- een extra woning middels toepassing rood-voor-rood/groen.

5.7.6. Landgoederen

In het bestemmingsplan wordt een onderscheid gemaakt tussen bestaande landgoederen, nieuwe landgoederen en nieuwe landgoederen bij VAB.

Bij bestaande landgoederen krijgen de verschillende functies een aparte bestemming; de landhuizen zijn bestemd als 'Wonen - Landhuis', de bos- en natuurgebieden en de agrarische gronden op de landgoederen zijn als zodanig bestemd. Om landgoederen financieel exploitabel te houden, worden er diverse nevenfuncties mogelijk gemaakt, die voldoen aan de volgende criteria:

- nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- de ruimtelijke kwaliteit dient door de nevenfunctie niet nadelig te worden beïnvloed. Indien hier toch sprake van is, wordt landschappelijke inpassing vereist;
- bestaande landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden in de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking, dit in relatie tot de functie van de ontsluitingsweg waaraan het landgoed is gelegen;
- ten behoeve van nevenfuncties mag niet worden gebouwd;
- er mag geen sprake zijn van buitenopslag;
- eventuele parkeerplaatsen moeten op eigen terrein gesitueerd worden en worden ingepast in het groen;
- er mag alleen sprake zijn van detailhandel als dit kleinschalig en duidelijk ondergeschikt aan de 'hoofdactiviteit' is. De detailhandel moet ook een directe relatie met de hoofdactiviteit hebben;
- de gezamenlijke nevenfuncties mogen maximaal 800 m² aan bebouwing en 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik hebben.

Nieuwe landgoederen vormen een kans om het landschap een impuls te geven en vormen een eigentijdse aanvulling op de bestaande landgoederen in Salland. In de landschapsvisie van het LOP staat dat nieuwe landgoederen onder voorwaarden in principe in het hele plangebied mogelijk zijn.

Doorslaggevend is de positieve bijdrage die het landgoed levert aan de ruimtelijke kwaliteit dan wel de realisering van de natuur- en landschapsdoelstellingen. Daarbij moet de maatschappelijke meerwaarde en het particuliere voordeel met elkaar in evenwicht zijn. Deze meerwaarde kan tot uiting komen in de effecten op natuur, landschap, recreatie, cultuur, water en milieu. In de randvoorwaarden wordt benadrukt dat de nieuwe landgoederen geen belemmeringen mogen opleveren voor de landbouw.

Voor nieuwe landgoederen is maatwerk vereist. De realisatie van nieuwe landgoederen wordt daarom via een aparte planologische procedure mogelijk gemaakt.

Voor nieuwe landgoederen bij VAB wordt verwezen naar paragraaf 5.2.7.

5.8. Overige onderwerpen

5.8.1. Infrastructuur

De bestaande infrastructuur in het plangebied is positief bestemd. Binnen de verkeersbestemming zijn onder meer ook de daarbij behorende gebouwen (zoals bushaltes), andere bouwwerken en voorzieningen, fietspaden, bermen en bermsloten, carpoolplaatsen en parkeer- en groenvoorzieningen mogelijk. De spoorlijnen in het gebied hebben een aparte bestemming gekregen.

Onverharde wegen worden steeds zeldzamer in het agrarisch gebied. Een aantal zandwegen is de laatste decennia verhard. Daardoor is een deel van de cultuurhistorische waarde van het landschap verloren gegaan. Vanwege deze waarde en het belang voor de openluchtrecreatie is het van belang dat onverharde wegen in Salland behouden blijven. De meeste zandwegen zijn in beheer van de gemeente. Daarnaast is ter bescherming een aanlegvergunningstelsel opgenomen, waarmee verharding afweegbaar wordt gesteld.

Langs de wegen wordt een geluidzone opgenomen. Geluidsgevoelige functies mogen binnen deze zones uitsluitend worden gerealiseerd met inachtneming van de voorwaarden uit de Wet geluidhinder. Nieuwe wegen worden niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Wel zijn nieuwe (recreatieve) voet-, fiets- en ruiterspaden mogelijk binnen de gebiedsbestemmingen. Aanleg van ruiterspaden, fiets- en/of wandelpaden (bijvoorbeeld het herstel van kerkpaden) dient mogelijk gemaakt te worden zonder uitgebreide planologische procedures. In sommige gevallen is voor de aanleg van verharde paden een aanlegvergunning vereist (zie 5.2.5).

5.8.2. Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied liggen diverse gebouwen die worden gebruikt voor maatschappelijke activiteiten. Alle gebouwen die voor maatschappelijke activiteiten worden gebruikt, hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. In de planregels is vastgelegd dat de bestaande bebouwing niet mag worden uitgebreid. Van deze regel kan ontheffing worden verleend voor uitbreiding tot maximaal 15%.

De begraafplaats aan de Kappeweg is apart bestemd als 'Maatschappelijk - Begraafplaats'. Binnen deze bestemming mogen enkel bouwwerken ten dienste van de begraafplaats worden gebouwd.

5.8.3. Nutsvoorzieningen

In het buitengebied van de gemeente komen diverse nutsvoorzieningen voor. Door het plangebied lopen meerdere aardgastransportleidingen en hoogspanningsleidingen. De bestaande leidingen zijn op de verbeelding opgenomen. De aardgas- en andere transportleidingen zijn voorzien van een bebouwingsvrije zone.

Door de gemeente lopen daarnaast aardgastransportleidingen. Momenteel is het toetsingskader voor transportleidingen van aardgas en brandbare vloeistoffen nog vastgelegd in twee ministeriele circulaires. Op rijksniveau wordt momenteel gewerkt aan een nieuw toetsingskader.

5.8.4. Windenergie

Het plangebied is niet geschikt voor het grootschalig opwekken van windenergie. De gemeente vindt het echter wel belangrijk, dat eenieder zijn bijdrage aan een meer duurzame omgeving kan leveren. Om die reden worden kleinschalige windmolens toegelaten, met een maximale hoogte van 15 m. Met name de zogenaamde 'turbies' lenen zich hier goed voor. Deze turbines zijn 2 á 3 m hoog en kunnen op gebouwen of een mast geplaatst worden.

5.8.5. Militaire terreinen

Bestaande militaire terreinen krijgen een op dat gebruik toegesneden bestemming. Militaire terreinen die niet meer als zodanig in gebruik zijn, worden bestemd conform het nieuwe voorgenomen gebruik. Voor zover bebouwing op militaire terreinen is gesitueerd, wordt deze in de vorm van een bouwvlak bestemd, waarbij de huidige oppervlakte aan bebouwing maatgevend is.

5.8.6. Evenementen

Jurisprudentie geeft aan dat evenementen, behoudens een regeling in bijvoorbeeld de Algemene Plaatselijke Verordening, tevens mogelijk moeten zijn volgens het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan moet dan ook expliciet worden opgenomen dat een evenement binnen een bepaalde bestemming past.

Omdat de Algemene Plaatselijke Verordening middels een evenementenvergunning zorgt voor de gewenste regulering van evenementen, worden evenementen in alle relevante bestemmingen rechtstreeks mogelijk gemaakt.

5.9. Ruimtelijke ordening en milieu

5.9.1. Algemeen

Hoewel de ruimtelijke ordening en het milieubeleid zich met dezelfde omgeving bezig houden, is de wettelijke basis verschillend. Het belangrijkste kader voor het milieubeleid is de Wet milieubeheer. Voor de ruimtelijke ordening is dat de Wet ruimtelijke ordening. Echter, omdat beide beleidsvelden zich met dezelfde omgeving bezighouden, mag van wederzijds negeren geen sprake zijn. Zowel op rijksniveau als op provinciaal en gemeentelijk niveau laat het omgevingsbeleid een integratie van de twee beleidsvelden zien (onder meer via de nieuwe omgevingsvergunning). Het bestemmingsplan mag ook geen belemmering zijn voor de uitvoering van het milieubeleid. Waar mogelijk versterkt het bestemmingsplan het instrumentarium uit het milieuspoor. Zo zijn in het bestemmingsplan de in het plangebied aanwezige hinderzones opgenomen, om te voorkomen dat vanuit het oogpunt van milieubeheer onaanvaardbare situaties ontstaan. Het bestemmingsplan kan niet in de plaats treden van milieubeleid. Het wettelijke kader is daar niet op toegesneden en het kan leiden tot een stelsel van dubbele of elkaar overlappende regelgeving. Hierdoor kan het milieubeleid op een hinderlijke wijze worden doorkruist, waardoor de rechtszekerheid wordt geschaad.

Milieuhygiënische uitvoerbaarheid

Op verschillende plaatsen in de planregels wordt gesteld dat geen medewerking wordt verleend aan een bepaald initiatief wanneer de 'milieuhygiënische uitvoerbaarheid' niet is aangetoond. Dat wil zeggen dat de gemeente pas medewerking verleent aan de ruimtelijk relevante ontwikkeling als daardoor geen onaanvaardbare milieusituatie ontstaat.

De milieuhygiënische situatie wordt in een dergelijke situatie beoordeeld aan de hand van op dat moment van kracht zijnde regelgeving en de bestaande milieukwaliteit.

Om nu zoveel mogelijk inzicht te geven in milieuaspecten die bij de beoordeling van aanvragen en initiatieven een rol spelen, worden in deze paragraaf de belangrijkste milieuregelingen die met de ruimtelijke ordening samenhangen op een rij gezet. Dit biedt een goed overzicht van de doorwerking van het milieubeleid in het ruimtelijk beleid. Opgemerkt wordt dat ook reeds bij de behandeling van de beleidsuitgangspunten per sector het nodige is gezegd over de afstemming ruimtelijke ordening en milieubeleid.

Ten slotte moet nog worden opgemerkt dat de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieuregelgeving ook tot stand komt door de coördinatieprocedure in de Woningwet (Ww). De regeling voorziet in een procedurele afstemming tussen de bouwvergunning en de milieuvergunning. Ook zijn enkele waarborgen gegeven voor een inhoudelijke coördinatie (bij bouwtechnische consequenties van de verleende milieuvergunning).

5.9.2. PlanMER

Alternatieven en scenario's

Zoals beschreven in paragraaf 1.8 is het voorliggende bestemmingsplan planmer-plichtig aangezien het plan het kader vormt voor toekomstige mer(-beoordelings)plichtige besluiten. De planMER is opgenomen in een afzonderlijk document dat een bijlage vormt bij het bestemmingsplan¹⁾. In de planMER is een aantal alternatieven onderzocht:

- referentiesituatie (huidige situatie + autonome ontwikkelingen);
- alternatief verspreiden LOG's;
- alternatief concentreren LOG's.

Daarnaast is een aantal scenario's onderzocht:

- scenario 20% groei van de veestapel in het buitengebied en scenario 0% groei;
- scenario rundvee en ammoniak (10% groei rundveebedrijven).

Voor alle relevante aspecten (natuur, geur, geluid, verkeer, luchtkwaliteit, landschap en cultuurhistorie, archeologie, bodem en water) zijn in de planMER de effecten beschreven en de alternatieven en scenario's met elkaar vergeleken.

Resultaten

Natuur

Alle alternatieven leveren een verlaging op van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden ten opzichte van de huidige situatie en de referentiesituatie. Dit komt met name door de invoering van AMvB Huisvesting. Dit leidt vanuit Natura 2000 voor alle alternatieven tot een positieve beoordeling. Geringe wijzigingen in agrarische grondwaterwinningen zullen nauwelijks merkbaar zijn. Dat betekent dat er door het voorziene nieuwe bestemmingsplan geen effecten zijn te verwachten op de instandhoudingsdoelen voor habitat- en vogelrichtlijnsoorten. Dit geldt ook voor de EHS. Over het effect op soorten is op het niveau van dit bestemmingsplan nog niet veel te zeggen, omdat exacte bouwlocaties niet bekend zijn. Bij nadere concretisering van de plannen is het van belang een soorteninventarisatie uit te voeren.

Geur

De verschillen tussen de referentiesituatie en de twee alternatieven met 0% groei zijn zo klein dat deze niet te duiden zijn. Zowel de alternatieven als de scenario's met 20% groei zijn neutraal beoordeeld.

1) Arcadis, plan-MER bestemmingsplannen Buitengebied Salland, d.d. 11 december 2009.

Geluid

In het merendeel van de LOG-visies liggen de nieuwvestigingslocaties minimaal op 100 m van omliggende bouwblokken, buiten de hinderafstand van geur. Vanwege het beperkte aantal extra vrachtwagen- en personenverkeersbewegingen per dag over een relatief groot gebied is de toename van de geluidsbelasting door aan- en afrijdend verkeer beperkt. De alternatieven zijn wat geluidshinder betreft niet onderscheidend.

Verkeer

De alternatieven hebben zonder groei van de productieomvang (0%) geen effect op de verkeersafwikkeling of -veiligheid. Aangezien de groei van de productieomvang met 20% een relatief kleine toename betreft, levert dit naar verwachting geen problemen op. Als bedrijven verspreid zijn over het gebied, is het minder makkelijk om verkeersveiligheidsmaatregelen te nemen. Het alternatief Verspreiden is daardoor licht negatief beoordeeld.

Luchtkwaliteit

De achtergrondconcentratie voor fijn stof en stikstofdioxide ligt onder de grenswaarde. De 20% groei van IV-bedrijven in beide scenario's en de mogelijkheid tot nieuwvestiging van 16 bedrijven in de LOG's leiden tot relatief weinig extra emissie. Het transport van en naar de bedrijven heeft geen relevant effect op de luchtkwaliteit bij de verschillende alternatieven. Gezien de globale en kwalitatieve beoordelingsmethode voor landschap, valt 20% extra groei van de intensieve veehouderij weg binnen de nauwkeurigheid van de beoordeling die voor landschap mogelijk is. Het is daarom niet betekenisvol om de scenario's apart te beoordelen voor landschap en cultuurhistorie.

Landschap en cultuurhistorie

In het alternatief Verspreiden zal dankzij de beperktere groei, het 'opnamevermogen' van het landschap en de spreiding van nieuwe bebouwing slechts beperkte beïnvloeding plaatsvinden. In het alternatief Concentreren LOG's zullen diverse gebieden door het op korte afstand van elkaar voorkomen van uitbreiding behoorlijk beïnvloed kunnen worden in karakter en openheid. Het effect op het karakter en de herkenbaarheid van geomorfologische patronen door nieuwe bebouwing is verwaarloosbaar en bovendien niet onderscheidend.

Archeologie

Uitbreiding van bestaande locaties of ontwikkelingen van nieuwe locaties zal gepaard gaan met bodemversturende activiteiten, zowel binnen als buiten de LOG's. Daar zijn diverse gebieden met hoge archeologische waarden. Bij beide alternatieven is de kans op negatieve effecten op archeologische waarden aanwezig. Concrete effecten zijn afhankelijk van de daadwerkelijke locaties van uitbreiding en/of nieuwvestiging.

Water

Omdat er waterneutraal (inclusief vloeistofdichte vloeren) wordt gebouwd, is het aspect water niet onderscheidend voor de locatiekeuze van de bouwblokken voor her- en nieuwvestiging. Er treden voor dit aspect geen milieueffecten op.

Conclusie

In de planMER wordt geconcludeerd dat op basis van de bevindingen kan worden gesteld dat de beschikbare ontwikkelruimte voor intensieve veehouderijbedrijven vooral wordt beperkt door natuur- en milieuwetgeving (met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Wet geurhinder en veehouderij).

Verschillen tussen de alternatieven zijn relatief klein. Het aspect landschap leidt tot een negatieve beoordeling voor het alternatief Concentreren LOG's. De aspecten verkeer en geur

daarentegen zijn juist negatiever beoordeeld voor het alternatief Verspreiden. De scenario's met 20% groei worden met name buiten de bebouwde kom negatiever beoordeeld op het aspect geur. Dit betekent dat het scenario met nulgroei met zeer weinig verschil toch als net iets positiever kan worden onderscheiden.

Een groot deel van de afname aan stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden wordt veroorzaakt door de AMvB Huisvesting. Bedrijven zijn wettelijk verplicht om in de planperiode te voldoen aan strengere emissie-eisen. Daarenboven zorgen beide alternatieven, vooral door de ontwikkelingen in de markt, voor een extra afname aan ammoniak op Natura 2000-gebieden. Echter, het aandeel vanuit Salland op de achtergronddepositie lost het probleem van overbelasting niet op. Het scenario rundvee en ammoniak laat zien dat een deel van de huidige depositie op Natura 2000-gebieden wordt veroorzaakt door stalemissies van melkveehouderijen (ongeveer 50%).

5.9.3. Reconstructieplan en geurbeleid

Met het Reconstructieplan wordt onder meer gestreefd naar de reductie van de ammoniak-emissie en -depositie. Het bestemmingsplan biedt een planologische bescherming aan landschappelijke en natuurlijke waarden, die door het Reconstructieplan via het milieuspoor worden beschermd. Voor het geurbeleid is op 1 januari 2007 de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Bij uitvoering van het bestemmingsplan, bijvoorbeeld bij de toepassing van de flexibiliteitsbepalingen zal rekening moeten worden gehouden met het geldende geurbeleid.

5.9.4. Milieuzones

Rioolwaterzuiveringsinstallaties

Ten noorden van Olst is een rioolwaterzuiveringsinstallatie aanwezig. Op basis van de Wet geluidhinder moet rond rioolwaterzuiveringsinstallaties met een capaciteit van meer dan 100.000 inwonerequivalenten een zone in acht worden genomen. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting niet hoger zijn dan 50 dB(A). Aangezien de rioolwaterzuiveringsinstallatie in de gemeente Olst-Wijhe genoemde capaciteit niet heeft, is het niet nodig een geluidszone in het bestemmingsplan op te nemen. Met betrekking tot stankhinder dient een terughoudend beleid te worden gevoerd. Dit betekent dat gevoelige bestemmingen niet mogen worden geaccepteerd in de nabijheid van een rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het bestemmingsplan maakt nieuwe gevoelige functies, zoals burgerwoningen, niet rechtstreeks mogelijk. Bij een aanvraag kan in de afweging de milieusituatie worden betrokken. Hierdoor wordt stankhinder in nieuwe situaties voorkomen en is het opnemen van een zone niet nodig.

Geluidszones

Voor terreinen waarop inrichtingen zijn of kunnen worden gevestigd, die in belangrijke mate geluidshinder veroorzaken, geldt op basis van de Wet geluidhinder een verplichte zonering. Buiten deze 50 dB(A)-contour mag de geluidsbelasting afkomstig van inrichtingen niet hoger zijn dan de hierboven aangegeven waarde. In de 50 dB(A)-contour gelden beperkingen voor het oprichten van woningen en andere geluidsgevoelige objecten.

5.9.5. Bodemonderzoek

In gevallen van bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming bestaat de mogelijkheid dat de grond gesaneerd moet worden bij het ontwikkelen van activiteiten die in een bestemmingsplan zijn geregeld. De provincie stelt dan ook dat in principe ieder bestemmingsplan dat ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten wordt voorgelegd, vergezeld dient te gaan van een bodemonderzoek teneinde de uitvoerbaarheid te kunnen toetsen. Aangezien het bestemmingsplan Buitengebied een plan is dat strekt ter actualisatie van een bestaande regeling, geldt voor een dergelijk plan een uitzondering op de algemene regel dat voor elk

plan een bodemonderzoek verricht moet worden. De nieuwe bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt zijn immers gering. Bovendien is nog niet bekend of van de mogelijkheden gebruikgemaakt gaat worden. Als dit laatste al gebeurt, dan is nog onbekend welke locaties het betreft.

5.9.6. Akoestisch onderzoek

Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder dient bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek ingesteld te worden naar geluidsbelastingen op de gevels van woningen afkomstig van wegverkeerslawaai. Uit dit onderzoek moet naar voren komen wat de te verwachten geluidsbelasting voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen is en welke maatregelen worden getroffen om de maximaal toelaatbare grenswaarden niet te overschrijden. Op basis van het bepaalde in artikel 76, lid 3, kan dit onderzoek achterwege blijven indien op het tijdstip van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is en de woning of andere geluidsgevoelige objecten ook reeds aanwezig of in aanbouw zijn.

Aangezien het bestemmingsplan rechtens geen nieuwbouw van woningen toelaat, kan een akoestisch onderzoek daarom achterwege blijven. Ten behoeve van de ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuw en/of herbouw van woningen is, omdat de plaats en de situering niet bekend is, een oplossing gezocht in een bepaling die een koppeling legt tussen het bestemmingsplan en de Wet geluidhinder.

5.9.7. Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde¹⁾; of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optrendend effect; of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen; of
- het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het criterium 'niet in betekenende mate' kan pas worden toegepast als het NSL en de (nieuwe) regionale programma's zijn vastgesteld en dat is nog niet het geval. Daarom kan

1) Die behoort bij de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen.

nog niet van de 3%-regeling gebruikgemaakt worden (het percentage van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} of NO_2 , waarmee de luchtkwaliteit verslechtert als gevolg van het project), maar geldt de 1%-grens. Daarbij moeten de hier bovenstaande aantallen door 3 worden gedeeld. Voor woningbouw betekent dat bijvoorbeeld de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert zolang het aantal niet boven de 500 uitkomt. Het bestemmingsplan voor het buitengebied van Olst-Wijhe omvat dergelijke ontwikkelingen niet. Geconcludeerd kan daarom worden dat door de ontwikkelingen die met het onderhavige bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate zal verslechteren. Derhalve hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

5.9.8. Externe veiligheid

Bij de planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid: het risico dat mensen lopen die zich in de buurt bevinden van plaatsen waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen, waar gevaarlijke stoffen worden op- en overgeslagen en waar gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Te denken valt daarbij aan lpg-tankstations, chloortransporten, buisleidingen en vuurwerk. Daarnaast valt te denken aan bedrijven die zijn opgenomen in het 'Bedrijven register risicovolle situaties gevaarlijke stoffen'.

De risico's of gevaarbronnen binnen of in de nabijheid van het plangebied dienen te worden geïnventariseerd. Het bestemmingsplan moet voldoen aan de grenswaarde voor het individueel (of plaatsgebonden) risico (PR) en aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR). Het individuele risico betreft het risico dat een individuele burger kan overlijden vanwege de aanwezigheid van één of meer risicohoudende activiteiten. Deze kans mag dus niet hoger zijn dan de vastgestelde grenswaarde; voor nieuwe situaties bedraagt deze 10^{-6} per jaar voor het individueel risico (een kans van één op een miljoen per jaar). Voor bestaande situaties is dit 10^{-5} (een kans van één op honderdduizend per jaar). Het GR betreft de kans dat groepen omwonenden van een bepaalde risico-opleverende activiteit dodelijk getroffen kunnen worden door een ongeval.

Daarbij is relevant hoeveel mensen op welke plaats in de omgeving van een bron aanwezig kunnen zijn. Hoe meer mensen rond een bron wonen of werken, hoe groter het GR. De norm van het GR is afhankelijk van het aantal eventuele dodelijke slachtoffers en bedraagt 10^{-5} /jaar voor 10 doden (een kans van 1 op 100.000 per jaar op 10 dodelijke slachtoffers), 10^{-7} /jaar voor honderd doden, 10^{-9} /jaar voor duizend doden etc., en betreft zoals gezegd een oriënterende waarde. Gelet op de afhankelijkheid van de omgeving en de concrete situatie is het moeilijk om het GR ruimtelijk weer te geven.

In oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Uit het Bevi komt naar voren dat er ten aanzien van bestemmingsplannen alleen milieukwaliteitseisen (grenswaarden, richtwaarden en afstanden) worden gesteld voor zover het bestemmingsplan risicogevoelige functies (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) toestaat dan wel risicovolle functies in de omgeving zijn gesitueerd. De beoordeling of risicovolle inrichtingen kunnen worden gevestigd, wordt in beginsel overgelaten aan het bevoegde milieu-gezag.

In en direct aansluitend aan het plangebied zijn enkele tankstations met een lpg-vulpunt en een ondergrondse lpg-opslagtank aanwezig. In de bij het Bevi behorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (herzien per 01-07-2007) zijn afstanden opgenomen, die ten opzichte van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (waaronder woningen en bedrijfsgebouwen die niet tot de inrichting zelf behoren) in acht genomen moeten worden bij bestaande situaties. Dit betreft de volgende afstanden:

lpg-tankstation met een doorzet van 1.000 tot 1.500 m³/jaar	
- vulpunt	40 m
- ondergronds reservoir	25 m
- afleverzuil	15 m
lpg-tankstation met een doorzet van 500 tot 1.000 m³/jaar	
- vulpunt	35 m
- ondergronds reservoir	25 m
- afleverzuil	15 m
lpg-tankstation met een doorzet tot 500 m³/jaar	
- vulpunt	25 m
- ondergronds reservoir	25 m
- afleverzuil	15 m

De doorzet van beide lpg-tankstations is minder dan 500 m³. Dit betekent dat rond het vulpunt een zone van 25 m van toepassing is en rond de lpg-opslag een zone van 25 m. Voor de afleverzuil geldt een afstand van 15 m.

Verder is nagegaan, of kan worden voldaan aan de oriëntatiewaarde voor wat betreft het GR. Het GR bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

Routing gevaarlijke stoffen

De routing gevaarlijke stoffen wordt sinds 1 augustus 1996 geregeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs). Als verplichte route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen kunnen daarvoor rijks-, provinciale en gemeentewegen worden aangewezen. Op basis van artikel 18 van deze wet is de gemeenteraad bevoegd wegen of weggedeelten aan te wijzen waarvoor een routeplicht geldt. Deze route dient echter aan te sluiten op die route, die in dat kader door het Rijk en de provincie is vastgesteld.

Binnen de plangrenzen of in de directe nabijheid komen diverse routes gevaarlijke stoffen voor. Het vervoer van gevaarlijke stoffen vindt zowel over de weg als over het spoor plaats.

Buisleidingen

Binnen het plangebied lopen enkele hogedrukaardgasleidingen. Deze brengen op dit moment geen plaatsgebonden of groepsrisicoknelpunten met zich mee. Wel moet nu nog op basis van de Circulaire 'Zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen' rekening worden gehouden met een bebouwingsvrije afstand van maximaal 5 m bij incidentele bebouwing (vrijstaande woningen verspreid over een groot gebied en lintbebouwing loodrecht op de leiding) en maximaal 50 m bij woonbebouwing.

Hoewel de huidige Circulaire nog van kracht is, zou de gemeente bij het vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen graag rekening willen houden met nieuwe inzichten. Tot voor kort gaf het RIVM Centrum Externe Veiligheid op verzoek een conservatieve inschatting van de nieuwe veiligheidsafstanden. Inmiddels is door het RIVM en de Gasunie een nieuwe rekenmethodiek voorgesteld. Omdat de definitieve afstanden veelal kleiner zullen zijn dan de conservatief berekende afstanden, heeft het Ministerie van VROM het RIVM gevraagd deze conservatieve afstanden niet meer te communiceren, omdat ze nog formeel moeten worden vastgesteld. Dat zal naar verwachting medio juni dit jaar gebeuren (volgens een inschatting van het Ministerie van VROM). In de regelgeving voor leidingen met een ontwerpdruk lager dan 16 bar voor hogedrukaardgasleidingen is opgenomen dat voor die leidingen geen externe veiligheidsbeleid van kracht is. Het PR van deze leidingen kan bovendien niet worden berekend, omdat de kansen op lekkage en breuk van dergelijke leidingen niet bekend zijn.

Transportleidingen

Op dit moment is het toetsingskader voor transportleidingen van aardgas en brandbare vloeistoffen nog vastgelegd in diverse ministeriële circulaire's. Deze circulaire's golden reeds op de tijdstippen van totstandkoming van de vorige bestemmingsplannen voor het plangebied. Ten opzichte van deze plannen vindt ten aanzien van dit onderwerp dan ook geen andere benadering plaats.

Thans wordt op rijksniveau gewerkt aan een nieuw toetsingskader. Indien dat zijn beslag krijgt voor het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan zal daarop op deze plaats nader worden ingegaan.

Routes gevaarlijke stoffen

Binnen het plangebied komen geen wegvakken voor die in de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen van 24 maart 2003 van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat worden vermeld als aandachtspunt in verband met het PR of het GR.

5.9.9. Waterparagraaf

Onderdeel van 'Waterbeheer 21^e eeuw' is de invoering van de watertoets. De watertoets moet ervoor zorgen dat alle wateraspecten expliciet worden betrokken bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van het Rijk, provincies en gemeenten. Dit zijn onder meer de op de Wro gebaseerde ruimtelijke plannen. In 2003 is in het Besluit op de ruimtelijke ordening de watertoets verankerd. De wetwijziging verplicht om een waterparagraaf op te nemen in de toelichting van de ruimtelijke plannen. De watertoets moet een rol spelen gedurende het hele proces van de ruimtelijke planvorming. Met het Waterschap Groot Salland heeft overleg plaatsgevonden over het aspect 'water' in de bestemmingsplannen Buitengebied voor Salland.

Van belang is dat het beleid van het Waterschap en het gemeentelijk beleid zoals verwoord in het bestemmingsplan Buitengebied goed op elkaar aansluiten. De grotere waterlopen in het buitengebied zoals Soest Wetering, oude Wetering, nieuwe Raalter Wetering en de nieuwe Wetering hebben de bestemming 'Water' gekregen. De oeverstroken valt eveneens binnen deze bestemming. Tevens is extensief recreatief medegebruik mogelijk binnen de bestemming.

De kleinere waterlopen, zoals de vele sloten, vallen allen binnen de (agrarische) gebiedsbestemmingen. Binnen de bestemmingsomschrijving van de betreffende artikelen is opgenomen dat de gronden mede bestemd zijn voor voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Hieronder vallen ook de voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

Op de verbeelding zijn daarnaast de waterwingebieden en de grondwaterbeschermingsgebieden opgenomen.

6. Toelichting op de planregels

83

6.1. Inleiding

Er is gekozen voor een op onderdelen ontwikkelingsgericht en op onderdelen conserverend plan. De ontwikkelingsgerichtheid blijkt met name uit de opgenomen flexibiliteitsbepalingen (ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden) voor onder andere neven- en vervolgfuncties en de bouwmogelijkheden op agrarische bedrijven en de vervolgfuncties voor niet-agrarische bedrijven. Wat de overige functies betreft is het bestemmingplan hoofdzakelijk conserverend van aard. Er wordt niet voorzien in de mogelijkheid voor nieuwe functies en de bouwmogelijkheden zijn beperkt. Daarnaast zijn waar mogelijk de provinciale en regionale richtlijnen gevolgd.

In dit hoofdstuk wordt de bestemmingsregeling nader toegelicht. Voor de onderscheiden hoofdfuncties zijn afzonderlijke bestemmingsregelingen opgesteld die zijn gebaseerd op de overwegingen die in de voorafgaande hoofdstukken zijn verwoord. Op welke wijze een en ander in de bestemmingsregeling concreet verwerkt is wordt hierna beschreven.

Conform de wettelijke verplichting op 1 juli 2009 is gebruikgemaakt van de SVBP2008 voor de planregels en de verbeelding.

6.2. Opzet

De planregels zijn als volgt opgebouwd.

- In hoofdstuk 1 komen de Inleidende regels aan bod. Het betreft hier de Begrippen en de Wijze van meten.
- In hoofdstuk 2 Bestemmingsregels zijn de regels, behorende bij de verschillende bestemmingen, opgenomen. Per hoofdfunctie (agrarisch, wonen, bedrijf en dergelijke) is een bestemmingsregeling opgenomen, bestaande uit:
 - . bestemmingsomschrijving: waarvoor mogen de gebouwen en gronden worden gebruikt;
 - . bouwregels: een beschrijving van de toelaatbare bouwwerken;
 - . nadere eisen: de nadere eisen die aan het bouwen gesteld worden;
 - . ontheffing van de bouwregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
 - . specifieke gebruiksregels: verbod op bepaald gebruik van gronden;
 - . ontheffing van de gebruiksregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
 - . aanlegvergunning: werken en werkzaamheden die aan een aanlegvergunning zijn verbonden;
 - . wijzigingsbevoegdheden: mogelijkheden om het bestemmingsplan te wijzigen.
- Hoofdstuk 3 Algemene regels, bevat verschillende algemene bepalingen die van toepassing zijn op elke bestemming uit hoofdstuk 2.
- Tot slot zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen in hoofdstuk 4.

6.3. Artikelsgewijze toelichting op de planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 3 Agrarisch, artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschap en artikel 5 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

Dit bestemmingsplan kent drie verschillende agrarische bestemmingen. Deze bestemmingen zijn gebaseerd op de zonering zoals beschreven in paragraaf 4.2. Door voor deze systematiek te kiezen, is het mogelijk voor alle zones aparte regelingen op te nemen waardoor aanwezige waarden worden beschermd. Om dit te bewerkstelligen wordt onderscheid gemaakt in bijvoorbeeld het toegestane grondgebruik en de bouwmogelijkheden. Alleen bestaande agrarische bedrijven groter dan 10 Nge zijn voorzien van een van deze bestemmingen. Dit betekent dat hobbyboeren niet onder deze bestemming vallen.

Binnen de bestemmingsomschrijving wordt aangegeven welke productietakken rechtstreeks zijn toegestaan. In de huidige situatie komt het echter voor dat bedrijven een andere agrarische functie uitoefenen dan datgene wat in de betreffende zone is toegestaan. Deze bedrijven worden voorzien van een specifieke functieaanduiding.

Voor de aanwezige agrarische bedrijven zijn bouwvlakken opgenomen. Binnen het toegekende bouwvlak dienen de bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning, de bijgebouwen en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen) te worden gesitueerd. Dit betekent dat ook mestopslag, paardenbakken, sleufsilos, kuilplaten en teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak worden gesitueerd. Gezien de beperkte natuur- en landschapswaarden zijn alleen in de zone Agrarisch kuilvoerplaten, sleufsilos, metsplaten en mestzakken, lage permanente en hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen ook buiten het bouwvlak (eventueel mits aansluitend aan het bouwvlak) rechtstreeks toegestaan.

Agrarische bouwvlakken mogen, met inachtneming van de van toepassing zijnde bouwregels, volledig worden bebouwd mits dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering. Voor paardenhouderijen is dit niet van toepassing. Hier geldt het bestaande oppervlak. Ten behoeve van de realisatie van de bebouwing kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen.

Bij nagenoeg alle agrarische bedrijven is één bedrijfswoning aanwezig. Indien reeds een tweede agrarische bedrijfswoning aanwezig is, is dit op de verbeelding aangegeven. De maximuminhoudsmaat voor agrarische bedrijfswoningen bedraagt 750 m³, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Ontheffingen

In de planregels zijn in de drie agrarische artikelen de volgende ontheffingsbevoegdheden opgenomen:

- ten behoeve van overschrijding van het bouwvlak voor kleine overschrijdingen tot 25 m;
- ten behoeve van de bouw van innovatieve stalsystemen waaronder serrestallen en boogstallen;
- ten behoeve van kuilvoerplaten, sleufsilos en mestopslag (in artikel 4 en 5);
- ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen (in artikel 4 en 5);
- ten behoeve van extra woonruimte voor een tweede arbeidskracht of een rustende boer;
- ten behoeve van een tweede agrarische bedrijfswoning;
- ten behoeve van bebouwingsoppervlak paardenhouderijen;
- ten behoeve van paardenbakken buiten, mits aansluitend aan het bouwvlak;
- ten behoeve van nevenfuncties. De verschillende toegestane nevenfuncties worden bepaald aan de hand van genoemde criteria. Dit betekent dat er geen gelimiteerde lijst is opgenomen;
- ten behoeve van biomassavergistingsinstallatie.

Zoals eerdergenoemd mogen binnen de bestemming Agrarisch kuilvoerplaten, sleufsilos, metsplaten en mestzakken, lage permanente en hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen ook buiten het bouwvlak (eventueel mits aansluitend aan het bouwvlak) gesitueerd worden. Voor de bestemmingen Agrarisch met waarden - Landschap en Agrarisch met waarden - Natuur en landschap wordt dit middels ontheffing mogelijk gemaakt. Op deze manier is een afweging ten opzichte van de natuur en/of landschapkenmerken nog mogelijk.

Aanlegvergunningenstelsel

Op de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap en Agrarisch met waarden - Natuur en landschap is een aanlegvergunningenstelsel van kracht met het oog op de te beschermen waarden. Middels aanlegregels wordt het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning bepaalde werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die een aantasting van de landschappelijke en/of natuurlijke waarde dan wel de cultuurhistorische waarde betekenen. Dit aanlegvergunningenstelsel is niet van toepassing voor werken en werkzaamheden binnen het bouwvlak.

Wijzigingsbevoegdheid

Naast ontheffingsregels zijn er ook wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen voor ontwikkelingen waarvoor een zwaarder afwegingskader geldt dan bij ontheffingen. Daarnaast gaat een wijzigingsbevoegdheid gepaard met een aanpassing van de verbeelding. Dit bestemmingsplan kent de volgende wijzigingsbevoegdheden.

- Ten behoeve van verplaatsing agrarische bouwvlakken. Concreet gaat het hier om de realisatie van een nieuw bouwvlak ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf. Dit is alleen mogelijk indien er elders in het plangebied een ander agrarisch bedrijf opgeheven wordt (saldering).
- Ten behoeve van het vergroten van agrarische bouwvlakken.
- Ten behoeve van de omschakeling naar een paardenhouderij.
- Ten behoeve van vervolgfuncties. Net als bij nevenfuncties is hier geen gelimiteerde lijst opgenomen. Iedere gewenste vervolgfunctie is mogelijk, mits voldaan wordt aan de opgenomen voorwaarden. Algemeen uitgangspunt bij het toestaan van een vervolgfunctie is dat er geen extra gebouwen mogen worden gebouwd. Om die reden zijn deze voormalige (agrarische) bedrijven op de verbeelding aangegeven met een functieaanduiding.

ding. In de regels is bepaald dat het oppervlak aan bedrijfsgebouwen op gronden met deze bestemming niet mag worden vergroot.

- Ten behoeve van rood-voor-rood.
- Ten behoeve van bestemmingswijziging naar landgoed.
- Ten behoeve van nieuwe natuur.
- Ten behoeve van waterberging.

Gezien de aanwezige waarden worden er in de zone Agrarisch met waarden - Natuur en landschap geen nieuwe bouwvlakken toegestaan. De eerst genoemde wijzigingsbevoegdheid is daarom ook niet opgenomen in artikel 5.

Reconstructiewet

Naast de verschillende mogelijkheden voor agrarische bedrijven op basis van de zonering zoals genoemd in paragraaf 4.2, leidt ook de Reconstructiewet tot verschillende mogelijkheden voor agrarische bedrijven. Voor de zones die voortkomen uit de Reconstructiewet zijn 3 verschillende gebiedsaanduidingen opgenomen. De verschillende aanduidingen hebben betrekking op het landbouwontwikkelingsgebied, het verwervingsgebied en het extensiveringsgebied. Wanneer bepaalde ontwikkelingen juist wel of juist niet in de bepaalde gebieden mogelijk zijn, is als voorwaarde bij de betreffende ontwikkeling opgenomen. Hieronder volgt een voorbeeld hoe dit in de regels er uit komt te zien.

Voorbeeld - vergroten agrarische bouwvlakken

In principe mogen bouwvlakken van agrarische bedrijven middels een wijzigingsbevoegdheid vergroot worden tot 2 ha. Voor intensieve veehouderijen in het verwevingsgebied en het extensiveringsgebied gelden andere regels. In de voorwaarden behorende bij de wijzigingsbevoegdheid is dit als volgt opgenomen:

- a.
- b. bouwvlakken ten behoeve van de intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone-extensiveringsgebied' mogen niet worden vergroot;
- c. bouwvlakken ten behoeve van de intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone-verwervingsgebied' mogen worden vergroot tot ten hoogste 1,5 ha;
- d. overige bouwvlakken mogen worden vergroot tot ten hoogste 2 ha;
- e.

De uit de Reconstructiewet voortkomende mogelijkheden voor het nieuwsvestigen en de omschakeling naar een intensieve veehouderij worden via een aparte procedure mogelijk gemaakt.

Artikel 6 Bedrijf

De bestemming Bedrijf is toegekend aan alle niet-agrarische bedrijven. Voor de bestemming Bedrijf is gebruikgemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' (milieucategorieën). Verwezen wordt naar bijlage 1 van de toelichting.

In zijn algemeenheid worden bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' toegestaan. Bestaande bedrijfsactiviteiten uit een hogere categorie worden specifiek bestemd. Dit betekent dat na bedrijfsbeëindiging uitsluitend een soortgelijk bedrijf is toegestaan of een bedrijf in de categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'.

De uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven zijn afhankelijk van de uitbreidingen die in het verleden hebben plaatsgevonden. Om deze reden is uitbreiding uitsluitend mogelijk via een ontheffingsbevoegdheid waarbij de uitbreiding maximaal 15% bedraagt.

Voor bedrijven die de bedrijfsvoering beëindigen is middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen voor een vervolgfunctie. Hierbij gelden dezelfde voorwaarden als voor vervolgfuncties bij agrarische bedrijven.

Artikel 7 Cultuur en ontspanning

Deze bestemming is toegekend aan het bestaande museum. Voor de uitbreidingsmogelijkheden wordt aangesloten bij de bestemming Bedrijf.

Artikel 8 Detailhandel

Deze bestemming is toegekend aan bestaande detailhandelsvestiging. Hierbij is aangesloten bij de vigerende regeling. Voor de uitbreidingsmogelijkheden geldt hetzelfde als bij de bestemming Bedrijf.

Artikel 9 Detailhandel - Tuincentrum

Tuincentra zijn nagenoeg gelijk te stellen aan niet-agrarische bedrijven of detailhandelsvestigingen. Echter, vanwege de combinatie van het kweken van producten en de daarbij behorende verkoopfunctie, is gekozen om een aparte bestemming op te nemen. Hierin wordt tevens de mogelijkheid geboden voor het gebruik van kassen.

Artikel 10 Gemengd

In het plangebied komen enkele horecavestigingen voor die als grote neventak en soms zelfs hoofdtak dagrecreatieve voorzieningen hebben. Om beide activiteiten op een juiste manier te bestemmen, is gekozen voor de bestemming Gemengd. Voor de bouwmogelijkheden binnen deze bestemming is aangesloten bij de bestemming Horeca.

Artikel 11 Groen en 12 Groen-1

De bestemming Groen is opgenomen voor die delen van het plangebied die niet als Natuur bestemd zijn, maar wel beschermd dienen te worden. Binnen deze bestemming is het toegestaan gebouwen tot 15 m² en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen ten behoeve van de nutsvoorziening. Omdat in de groenzones rond kampeerterrainen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan, is hiervoor de bestemming Groen-1 opgenomen.

Artikel 13 Horeca

De bestemming Horeca is toegekend aan de bestaande horecabedrijven. Voor wat betreft de toegestane horeca-activiteiten, is gebruikgemaakt van de Staat van Horeca-activiteiten. In deze Staat zijn de horeca-activiteiten gecategoriseerd (zie bijlage 2). Horecabedrijven in de categorieën 1a en 1b zijn algemeen toelaatbaar en uitwisselbaar. Horecabedrijven uit een hogere categorie zijn voorzien van een specifieke aanduiding. Voor de uitbreidingsmogelijkheden wordt eveneens aangesloten bij de bestemming Bedrijf.

Artikel 14 Kantoor

Deze bestemming is toegekend aan een bestaande kantoorvestiging.

Artikel 15 Maatschappelijk, Artikel 16 Maatschappelijk - Begraafplaats en Artikel 17 Maatschappelijk - Militaire zaken 1

Binnen de bestemming Maatschappelijk is gekozen voor een algemene bestemming. De specifieke maatschappelijke functies, die vanwege de geldende regels niet onder de algemene maatschappelijke bestemming behoren te vallen, zijn voorzien van een aparte bestemming. In dit geval gaat dit op voor begraafplaatsen en militaire terreinen.

Artikel 18 Natuur

De bestemming Natuur is toegekend aan bestaand natuurgebied. Ook bestaande bossen zijn voorzien van de bestemming Natuur. Om deze reden is hier ook houtproductie. Binnen deze bestemming is het oprichten van gebouwen ten behoeve van de bestemming uitsluitend via ontheffing toegestaan. Het bestaande informatiecentrum Den Nul valt ook binnen de bestemming Natuur, maar past niet binnen de ontheffingsbevoegdheid. Om deze reden is hiervoor een specifieke aanduiding opgenomen. Dit geldt tevens voor de bijbehorende parkeerplaatsen en de windturbine.

Artikel 19 Recreatie - Dagrecreatie

Recreatieve activiteiten waarbij geen sprake is van nachtverblijf zijn bestemd als Recreatie - Dagrecreatie. Hieronder vallen lig-, speel- en groenvoorzieningen. Voor de bestaande volkstuinten wordt een functieaanduiding opgenomen. Hierdoor is het niet mogelijk om ter plaatse van de bestemming Recreatie - Dagrecreatie zonder aanduiding een volkstuin te realiseren.

Artikel 20 Recreatie - Verblijfsrecreatie

Binnen deze bestemming is er in tegenstelling tot dagrecreatie wel sprake van nachtverblijf. De in het plangebied aanwezige kampeerterreinen alsmede de recreatiewoningen vallen binnen deze bestemming. Omdat alleen het huidige gebruik gewenst is, wordt gebruikgemaakt van de vigerende regeling en specifieke aanduidingen voor elk kampeerterrein. De recreatiewoningen zijn allen voorzien van de aanduiding 'recreatiewoning'.

Artikel 21 Sport

Voor de bestemming Sport wordt uitsluitend gebruikgemaakt van specifieke aanduidingen. Dit betekent dat op de betreffende percelen alleen de huidige functie is toegestaan. Uitwisseling van functies is niet mogelijk. Voor de bouwmogelijkheden wordt aangesloten bij de bestaande situatie. Voor uitbreiding wordt net als bij de bestemming Bedrijf een ontheffingsbevoegdheid opgenomen.

Artikel 22 Verkeer en artikel 23 Verkeer - Railverkeer

In het plan is voor de wegen, alsmede opstelstroken, busstroken en voet- en fietspaden, de bestemming Verkeer opgenomen. Binnen de bestemming Verkeer zijn tevens bijbehorende voorzieningen toegestaan. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 tot 15 m. Voor de bestaande spoorweg is de bestemming Verkeer - Railverkeer opgenomen.

Artikel 24 Water

De bestemming Water is toegekend aan alle hoofdwatergangen in het plangebied. Andere in het plangebied aanwezige watergangen zijn niet apart bestemd.

Artikel 25 Wonen, Artikel 26 Wonen - Landgoed en artikel 27 Wonen - Woonwagenstandplaats

Alle burgerwoningen en bijbehorende bijgebouwen en tuinen zijn voorzien van de bestemming Wonen. De inhoudsmaat bedraagt in het algemeen maximaal 750 m³, inclusief aan- en uitbouwen. Daarnaast is 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Percelen in gebruik door hobbyboeren hebben ook de bestemming Wonen gekregen. Omdat hobbyboeren vaak behoefte hebben aan ruimere mogelijkheden voor bijgebouwen, is hier een ontheffingsbevoegdheid voor opgenomen. Middels deze ontheffingsbevoegdheid is uitbreiding van de bijgebouwen tot 250 m² onder voorwaarden mogelijk.

Voormalige (agrarische) bedrijven hebben een functieaanduiding gekregen. Vanwege het vaak grote oppervlak aan voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen, is ervoor gekozen voor

deze percelen ruimere gebruiksmogelijkheden, in de vorm van nevenfuncties, op te nemen. Voorwaarde is wel dat de bestaande bebouwing niet mag worden uitgebreid en nieuwe gebouwen niet mogen worden opgericht, tenzij bebouwing wordt gesaneerd.

Vanwege de afwijkende regelingen zijn bestaande landgoederen en woonwagenstandplaatsen voorzien van een aparte bestemming.

Artikel 28 en Artikel 29 Leidingen

De planologisch relevante leidingen zijn in deze dubbelbestemmingen als zodanig bestemd. Bouwen ten behoeve van samenvallende bestemmingen is alleen na ontheffing toegestaan. Alvorens burgemeester en wethouders over een verzoek om ontheffing beslissen, winnen zij schriftelijk advies in bij de desbetreffende leidingbeheerder. Ter bescherming van aanwezige leidingen is een aanlegvergunning opgenomen.

Artikel 30 t/m 31 Waarde - Archeologie (1 en 2)

Om de archeologische waardevolle gebieden veilig te stellen, gelden er op deze gronden beperkingen ten aanzien van het bouwen voor de met deze bestemming samenvallende bestemmingen. Bouwen is uitsluitend toegestaan indien uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de waarden voldoende worden veiliggesteld. Daarnaast geldt er een aanlegvergunning voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden.

De regeling is niet van toepassing op bestaande bouwwerken voor zover ingeval van herbouw gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundamenteen. In alle overige gevallen is de regeling van toepassing op het oprichten van nieuwe bebouwing met een groter oppervlak dan 2.500 m² (Waarde - Archeologie-1) en 100.000 m² (Waarde - Archeologie-2).

Een aanlegvergunning is niet noodzakelijk voor werken en werkzaamheden die betrekking hebben op normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de toegekende bestemming.

Artikel 32 Waarde - Landschap 1 en Artikel 33 Waarde - Landschap 2

Deze dubbelbestemming zijn opgenomen voor respectievelijk de essen en de kommen. Indien er in de agrarische bestemmingen mogelijkheden worden geboden die niet van toepassing zijn op de essen of de kommen is dat in dit artikel aangegeven.

Artikel 34 Waterstaat - Waterkering

Voor waterkeringen, waterbergingen, primair watergebied en waterhuishouding, is de functie tot uitdrukking gebracht in de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. Het bebouwen van deze gronden ten behoeve van de onderliggende bestemming is uitsluitend toegestaan als hiervoor ontheffing is verleend door burgemeester en wethouders. Ontheffing wordt verleend als de functie hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Burgemeester en wethouders winnen hiervoor, met het oog op een zorgvuldige voorbereiding van het besluit, advies in bij de beheerder, voordat ze beslissen op het verzoek om ontheffing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 35 Antidubbeltelbepaling

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaars verschillen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw.

Artikel 36 Algemene bouwregels

Bestaande maten

Met deze regeling wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 van de regels – onbedoeld – geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan vallen.

Afstand van gevoelige objecten ten opzichte van landbouwbedrijven

Om te voorkomen dat landbouwbedrijven, nu of in de toekomst, belemmeringen ondervinden van burgerwoningen, is in dit artikel bepaald dat bij (ver)bouw van woningen die niet tot het eigen agrarisch bedrijf behoren, de woningen op een afstand van 25 tot 100 m van het agrarisch bedrijf moeten liggen.

Deze bepaling heeft tot doel de aanwezige agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering te beperken als gevolg van de komst of uitbreiding van gevoelige functies. Hiervan kan ontheffing worden verleend als er – uit een oogpunt van milieuwetgeving – geen nadelige invloed zal zijn op het betreffende agrarische bedrijf.

Er moet van worden uitgegaan dat iedere verkleining van de afstand tussen de woning en een agrarisch bedrijf met zich meebrengt dat daardoor het agrarisch bedrijf in milieutechnisch opzicht in een slechtere situatie belandt. Dit betekent dat het in het algemeen niet nodig zal zijn daar van geval tot geval onderzoek naar te doen. De ontheffing maakt het mogelijk om in specifieke situaties af te wijken. Daarbij kan gedacht worden aan de beëindiging van het agrarisch bedrijf of indien de tot het agrarisch bedrijf behorende stallen op een heel andere plek opnieuw worden opgericht.

Afstand van gevoelige objecten ten opzichte van kassen

In lid 36.3 is vastgelegd welke afstand tussen kassen en gevoelige functies, zoals woningen van derden, aangehouden dient te worden.

Artikel 38 Specifieke gebruiksregels

Naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State is gebleken dat wonen in bijgebouwen is toegestaan als die niet expliciet is uitgesloten. Omdat dit niet gewenst is, wordt in deze specifieke gebruiksregel wonen in bijgebouwen uitgesloten. Ook permanente bewoning van recreatiewoningen en boerderijkamers is niet toegestaan.

Artikel 39 Algemene aanduidingsregels

Dit artikel is opgenomen voor de aanwezige waterwingebieden en straalpaden. Voor de regelgeving is aangesloten bij de vigerende plannen. Voor het waterwingebied betekent dit dat er uitsluitend gebouwen ten dienste van de waterwinning gebouwd mogen worden. Middels ontheffing kan hiervan worden afgeweken. Voor het straalpad geldt dat de bouwhoogte voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals aangegeven middels een maatvoeringaanduiding aangehouden moet worden.

Artikel 40 Algemene ontheffingsregels

Algemene ontheffingsregels zijn opgenomen voor zaken die niet voor 1 specifieke bestemming gelden, maar in meerdere bestemmingen voorkomen en bijvoorbeeld gekoppeld zijn aan een aanduiding. In dit bestemmingsplan zijn algemene ontheffingsbevoegdheden opgenomen voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, het vergroten van de inhoudsmaat van karakteristieke gebouwen (tot 750 m³) en voor het vergroten van de inhoudsmaat van typisch Sallandse boerderijvormen (>750 m³). Bij de laatste ontheffingsbevoegdheid is het niet toegestaan een ligboxenstal en dergelijke te gebruiken om de inhoud van de woning te vergroten. Het gaat hier expliciet om de typische Sallandse boerderijvorm. Een Sallandse boerderij is een boerderij die zich kenmerkt door een typische hoofdvorm en is te onderscheiden in:

- hallenhuisboerderij: woning en bedrijf in een hoofdvolume, zowel grote als kleine oppervlakken;
- dwarshuisboerderij/krukhuisboerderij: woning en bedrijf wel in één gebouw, maar in de architectuur duidelijk van elkaar onderscheiden, T-vormige (dwarshuis) of L-vormige plattegrond (krukhuis).

Artikel 41 Algemene wijzigingsregel

Naast de algemene ontheffingsregels zijn er ook een aantal algemene wijzigingsregels. Concreet gaat het om:

- woningsplitsing van een karakteristieke woning;
- het realiseren van een woning in een karakteristiek bijgebouw;
- verwijderen bestemming Waarde - Archeologie als uit nader onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 43 Overgangsrecht

Overgangsrecht bouwwerken

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is neergelegd in lid 43.1. Uitbreiding van de bebouwing die onder het overgangsrecht valt is slechts mogelijk met ontheffing van burgemeester en wethouders.

Overgangsrecht gebruik

Lid 43.2 betreft de overgangsbepaling met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken voor zover dat gebruik afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt.

Artikel 44 Slotregel

Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.

7.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Een ander belangrijk aspect dat met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te maken heeft, is handhaving. De gemeente heeft een afzonderlijk handhavingsbeleid. Hiernaar wordt verwezen.

7.2. Financiële uitvoerbaarheid

Het beleid in dit bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht. Het beleid maakt voor diverse functies in het plangebied ontwikkelingen mogelijk. Deze ontwikkelingen zijn enerzijds gericht op bescherming, herstel en ontwikkeling van kwaliteiten van het plangebied, anderzijds op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor bewoners en gebruikers. De uitvoerbaarheid van deze ontwikkelingen hangt nauw samen met de financiën die voor genoemde ontwikkelingen beschikbaar zijn. Voor de relevante functies wordt dit beschreven.

Daarnaast kent de financiële uitvoerbaarheid een wettelijke context. In het kader van de grondexploitatiewet is de gemeente verplicht kosten te verhalen, die zij maakt ten behoeve van derden. Hier wordt na de beschrijving van functies nader op ingegaan.

7.2.1. Functionele omschrijving financiële uitvoerbaarheid

Landbouw

Het beleid in het bestemmingsplan biedt diverse ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, zoals bebouwen van het bouwvlak met bedrijfsgebouwen, vergroten van bouwvlakken, het uitvoeren van diverse werken buiten de bouwvlakken (bijvoorbeeld ter verbetering van de productieomstandigheden) en het uitoefenen van nevenfuncties. Deze mogelijkheden worden deels reeds mogelijk gemaakt en deels via een ontheffing, wijziging of na het verlenen van een aanlegvergunning.

Voor al deze activiteiten geldt dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor de financiering van deze ontwikkelingen. Omdat dergelijke initiatieven alleen ten uitvoer zullen worden gebracht als de initiatiefnemer hier de financiële middelen voor heeft, kan worden gesteld dat het bestemmingsplan op dit punt financieel uitvoerbaar is.

Natuur en landschap

Het bestemmingsplan maakt aanleg van nieuwe natuur en landschapselementen mogelijk. Deze projecten worden onder meer in het kader van de realisatie van de ecologische hoofdstructuur worden uitgevoerd. Hiervoor zijn middelen beschikbaar bij Rijk, provincie en waterschappen en dus financieel uitvoerbaar. Behalve inzet van financiële middelen is vaak medewerking van grondeigenaren nodig.

Naast realisering van de EHS, is het beleid ook gericht op kleinschaligere realisering van groen, bijvoorbeeld aanleg van gebiedskenmerkende landschapselementen of landschappelijke inpassing. De financiële uitvoerbaarheid is in deze afhankelijk van initiatiefnemers die hier middelen in willen steken, alsmede van subsidiestromen (ILG-gelden) die hiervoor beschikbaar zijn.

Recreatie

Het beleid van het bestemmingsplan is mede gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor de recreatie. Dit kan zich op vele wijze manifesteren; bestaande recreatiebedrijven die willen uitbreiden of nieuwe voorzieningen willen aanbrengen, als neven- of vervolgfunctie bij (voormalige) agrarische bedrijven, of in de vorm van de aanleg van nieuwe fiets-, wandel- of ruiterspaden. Ook voor deze initiatieven geldt dat de initiatiefnemer hiervoor financieel verantwoordelijk is.

Niet-agrarische bedrijven, horeca en wonen

De ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan voor deze functies biedt, zijn beperkt. Ook hier geldt dat initiatiefnemers financieel verantwoordelijk zijn voor uitvoering van projecten.

Conclusie

De ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, worden geïnitieerd door particulieren (ondernemers, burgers) en de overheid. Particuliere initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor de financiële uitvoerbaarheid. Dergelijke initiatieven zullen alleen worden genomen, als dit voor de initiatiefnemer financieel haalbaar is. In die zin is de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Ontwikkelingen die door de overheid worden geïnitieerd, betreffen ontwikkelingen die door Rijk, provincie, waterschappen en gemeente worden uitgevoerd en gefinancierd. Er zijn middelen gelabeld aan de verschillende projecten die in het plangebied spelen. Ook hiervoor is de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd.

7.2.2. Grondexploitatiewet

In het kader van de Grondexploitatiewet is de gemeente verplicht kosten die ten behoeve van het bestemmingsplan worden gemaakt, te verhalen. In de vorige paragraaf is beschreven dat de gemeente geen kosten maakt voor plannen die op grond van dit bestemmingsplan worden uitgevoerd. De initiatiefnemers zijn hiervoor verantwoordelijk.

Wel maakt de gemeente plankosten, namelijk de kosten die zijn gemoed bij het opstellen van het bestemmingsplan. Deze kosten zijn niet toe te schrijven naar een specifieke groep gebruikers. De gemeente neemt deze plankosten daarom voor haar rekening. Indien er aanvullende plankosten gemaakt worden voor het uitvoeren van het bestemmingsplan, bijvoorbeeld in de vorm van kosten voor het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid, worden dergelijke plankosten verhaald op de initiatiefnemer.

Gezien bovenstaande redenering, is het opstellen van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet aan de orde.

7.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Op basis van artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt gelegenheid geboden tot inspraak op het plan. De resultaten hiervan zullen te zijner tijd in deze paragraaf worden opgenomen.

p.m.

Overleg

Met relevante instanties wordt overleg gevoerd. De resultaten hiervan zullen te zijner tijd in deze paragraaf worden opgenomen.

p.m.

7.4. Handhaving

De gemeente heeft een handhavingsbeleid. Hiernaar wordt met betrekking tot de uitvoering van de handhaving verwezen. In deze paragraaf wordt nader ingegaan hoe aan de handhaafbaarheid van onderhavig bestemmingsplan kan worden bijgedragen. Daarbij wordt tevens ingegaan op de totstandkoming van het bestemmingsplan, waarbij op een bepaalde wijze omgegaan is met illegale situaties.

Handhaafbaarheid

Er kan een aantal eisen worden gesteld aan de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan.

- De regels dienen duidelijk en voor een uitleg vatbaar te zijn. Indien burgers regels niet begrijpen, kun je ze niet kwalijk nemen, dat zij ze niet naleven.
- Regel niet meer dan nodig is. Gepoogd is geen 'overbodige' regels op te nemen; regels waarvan van te voren kan worden gesteld dat ze niet worden gehandhaafd, zijn niet opgenomen.
- De regels die opgenomen zijn, dienen handhaafbaar te zijn. Duidelijkheid en toetsing aan heldere criteria is hiervoor een voorwaarde.
- De regels moeten bekend zijn bij burgers. Middels diverse communicatiekanalen is het planproces en de uitkomst ervan nadrukkelijk met burgers en diverse doelgroepen gecommuniceerd.

Totstandkoming

De bestemmingslegging heeft als volgt plaatsgevonden.

- Uitgegaan is van het bestemmen van het feitelijk gebruik, voor zover dit legaal tot stand is gekomen. In ieder geval zijn plannen die een wettelijke procedure hebben doorlopen (binnenplanning of vrijstelling ex artikel 19 WRO, wijziging, of partiële herziening) zonder meer opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast hebben alle agrarische bouwvlakken een bouwblok op maat gekregen, voor zover dit niet in strijd is met het provinciaal- en gemeentelijk beleid. Daarbij zijn principes als concentratie en zuinig ruimtegebruik van toepassing geweest. Voor een aantal bouwvlakken heeft dat geleid tot een groter bouwvlak.
- In het bestemmingsplan komen regelmatig situaties voor waarin de huidige situatie is gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Conform de Wro dient de nieuwe situatie te worden bestemd, tenzij wordt aangetoond dat een andere situatie tijdens de planperiode gerealiseerd wordt. Veel voorkomende situaties zijn agrarische bedrijven die gedurende de afgelopen planperiode hun bedrijf hebben beëindigd. In dergelijke gevallen is getoetst of de nieuwe bestemming past binnen het beleid van het nieuwe bestemmingsplan en voldoet aan relevante wetgeving (milieu, natuur en derge-

lijke). Voor al deze afzonderlijke gevallen is geen specifieke ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In de meest voorkomende gevallen hebben deze locaties de bestemming Wonen met de specifieke bouwaanduiding vbb (vrijkomende bedrijfsbebouwing) gekregen. In ander gevallen hebben deze een bedrijfsbestemming met dezelfde aanduiding gekregen.

- Indien sprake is van illegale situaties, is nagegaan of de illegale situatie conform het nieuwe beleid gelegaliseerd kon worden. Past het illegaal gebruik niet binnen het nieuwe beleid voor het buitengebied, dan is onderzocht of handhavend kan worden opgetreden. Is dat niet het geval, bijvoorbeeld omdat de illegale situatie dermate lang bestaat, dat handhavend optreden niet meer haalbaar is, is de illegale situatie bestemd. Zo nodig is een maatbestemming gegeven. Als wel handhavend kan worden opgetreden, dan wordt gehandeld conform het gemeentelijk handhavingsbeleid.

STADSGEMEENSCHAP DE RIJN-EN-SCHULDERS
VERBODEN TOEGANG

bijlagen
bij de toelichting

Bijlage 1 Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

1

B1.1. Algemeen

Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

In specifieke situaties kan daarnaast de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

B1.2. Toepassing Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

Algemeen

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' (SvB 'bedrijventerrein') zijn gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2007). De SvB 'bedrijventerrein' wordt gehanteerd om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten op een samenhangend bedrijventerrein te regelen. De SvB 'bedrijventerrein' wordt tevens toegepast in buitengebieden en op losliggende, relatief grootschalige bedrijfsperven die op enige afstand van burgerwoningen zijn gelegen. In dit soort situaties zorgt de milieuzonering ervoor dat hinderlijke bedrijfsactiviteiten op voldoende afstand van woningen of andere gevoelige functies worden gesitueerd. Dit gebeurt door het aanhouden van richtafstanden tussen deze milieugevoelige en milieubelastende activiteiten.

Richtafstanden bepalend voor de categorie-indeling

In de SvB 'bedrijventerrein' is voor elke bedrijfsactiviteit voor ieder van de ruimtelijke relevante milieuaspecten (zie hiervoor) een richtafstand ten opzichte van een 'rustige woonwijk' vermeld. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarnaast vermeldt de SvB 'bedrijventerrein' indicaties voor verkeersaantrekkende werking.

Omgevingstype bepalend voor de daadwerkelijk te hanteren afstanden

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk en gemengd gebied. De richtafstanden die zijn vermeld in de SvB 'bedrijventerrein' gelden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden. Daarnaast dient in de milieuzonering rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van eventuele bedrijfswoningen op een bedrijventerrein.

Omgevingstype rustige woonwijk

In een rustige woonwijk komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en vrijwel geen andere functies zoals kantoren of bedrijven. Langs de randen (in de overgang naar eventuele bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Als daarmee vergelijkbare omgevingstypen noemt de VNG-publicatie onder meer een rustig buitengebied (eventueel met verblijfsrecreatie) en een stille- of natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied

In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarmee vergelijkbare gebieden zijn lintbebouwingen in het buitengebied waarin functiemenging voorkomt en gebieden gelegen direct langs een hoofdinfrastructuur. Kenmerkend voor het omgevingstype gemengd gebied is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied.

Bedrijfswoningen

Een bedrijfswoning op een bedrijventerrein is een specifiek woningtype waar minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat kunnen worden gesteld. Bedrijfswoningen zijn in het algemeen minder milieugevoelig dan de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied.

Te hanteren richtafstanden

De SvB 'bedrijventerrein' onderscheidt een tiental milieucategorieën. De volgende tabel geeft voor beide omgevingstypen (rustige woonwijk en gemengd gebied) per milieucategorie inzicht in de gewenste richtafstanden. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via vergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten behoeven te ontstaan.

milieucategorie	richtafstand (in meters)	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Toelaatbaarheid van bedrijven die onder een specifieke regelgeving vallen

In de SvB 'bedrijventerrein' zijn ook aanduidingen opgenomen die aangeven dat bepaalde bedrijven onder een specifieke wettelijke regeling kunnen vallen. Het betreft:

- bedrijven die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken' zoals bedoeld in de Wet geluidshinder (zogenoemde grote lawaaimakers); deze bedrijven zijn alleen toegestaan op industrieterreinen die in het kader van deze wet gezoneerd zijn;
- bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) kunnen vallen (nu of in de toekomst); het betreft risicovolle bedrijven waar gebruik, opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) normen ten aanzien van het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR);
- bedrijven die onder het Vuurwerkbesluit vallen; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) afstandsnormen.

In de regels van dit bestemmingsplan is aangegeven of en zo ja, onder welke voorwaarden dergelijke bedrijven in het plangebied zijn toegestaan.

De toegepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

De in dit bestemmingsplan opgenomen SvB 'bedrijventerrein' komt in verregaande mate overeen met de betreffende VoorbeeldStaat uit de VNG-publicatie. Conform de aanbevelingen van de publicatie is de Staat aangepast aan de specifieke kenmerken van dit bestemmingsplan.

In de toegepaste SvB 'bedrijventerrein' zijn alle activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen (toevoegingen en weglatingen) ten opzichte van de activiteiten die in de VoorbeeldStaat zijn opgesomd. Onder de volgende SBI-codes 0112, 014, 05011, 05012, 0502, 2612, 63.1 en 63.21 zijn activiteiten toegevoegd die vallen onder de definitie 'bedrijf'. In de VNG-publicatie is een aparte lijst van opslagen en installaties opgenomen. Deze lijst is verwerkt in de SvB 'bedrijventerrein' voor zover sprake is van activiteiten die vallen onder het begrip 'bedrijf'. Hierdoor hebben toevoegingen plaatsgevonden bij de SBI-code 51.512. Groothandels voor professioneel vuurwerk en vuurwerkfabrieken zijn vanwege strenge eisen uit het Vuurwerkbesluit nooit toegestaan op een bedrijventerrein en dus niet in de SvB 'bedrijventerrein' opgenomen. Dit geldt ook voor bedrijven die kernenergie produceren.

Bij enkele activiteiten heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten¹⁾ van deze activiteiten. Voor de volgende SBI-codes heeft een specificatie van de categorie-indeling plaatsgevonden naar gelang het oppervlak van het bedrijf: 15.2 en 51.62. Voor de volgende SBI-codes heeft een specificatie naar categorie-indeling plaatsgevonden naar gelang sprake is van reparatie of incidenteel bouwen dan wel reguliere productie: 29 en 35.1. Voor aannemers, SBI-code 45, is een nadere indeling van diverse aannemersactiviteiten gemaakt met bijbehorende categorie-indeling.

B1.3. Flexibiliteit

De SvB 'bedrijventerrein' blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De richtafstanden en inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de SvB 'bedrijventerrein' is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het college van

1) Inschatting van milieueffecten heeft plaatsgevonden op basis van dezelfde expertise die bij het opstellen van de nieuwe VNG-uitgave is gebruikt.

burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch via een ontheffing kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de SvB 'bedrijventerrein' is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal twee categorieën (dus bijvoorbeeld categorie 3.2 in plaats van 2 of categorie 4.2 in plaats van 3.2). Om deze ontheffing te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de SvB 'bedrijventerrein' niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het college van burgemeester en wethouders vestiging van een dergelijk bedrijf via een ontheffing kan toestaan. Om deze ontheffing te kunnen verlenen moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

In de SvB 'bedrijventerrein' is bij de indeling van sommige bedrijfsactiviteiten uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de SvB 'bedrijventerrein' aangegeven met een 'C' in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via de bovengenoemde ontheffingsbevoegdheid een categorie lager in te delen.

Voor de concrete toetsing van een verzoek om ontheffing wordt verwezen naar bijlage 5 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

SBI 93/SvB b
okt. 2007

Bijlage 2 Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten ¹

Milieuozonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door 'gewone' niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de in de regels opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuozonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor 'gewone' bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringslijst uit de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuozonering' een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden¹⁾; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit hore-

1) Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV.

- cabedrijven en de circulaire industriewaaier hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

1. **'lichte horeca'**: Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden. In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:
 - 1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
 - 1b. overige lichte horeca: restaurants;
 - 1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, McDrives en dergelijke.
2. **'middelzware horeca'**: Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur en dergelijke. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
3. **'zware horeca'**: Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Flexibiliteit

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planregels is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling één categorie lager kunnen indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste subcategorie mogelijk is (dus van categorie 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde horeca-activiteiten zich aandienen, niet zijn genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegestane horecabedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

Bijlage 3 Karakteristieke panden

1

Op de verbeelding is een aantal karakteristieke panden aangeduid. De panden zijn in onderstaande lijst weergegeven en komen uit de inventarisatie van het Oversticht:

'Gemeente Olst-Wijhe, karakteristieke panden en erven in het buitengebied' Het Oversticht, Zwolle, 2009.

L.T. Andersonstraat 8 Boerhaar
Boerlestraat 9 Wijhe
Bonekampweg 2 Wesepe
Bonekampweg 5 Wesepe
Bosweg 1 Welsum
Boxbergerweg 49 Wesepe
Boxbergerweg 50 Wesepe
Bremmelerstraat 9 Wijhe
Diepenveenseweg 2 Olst
Diepenveenseweg 22 Olst
Diepenveenseweg 24/24a Olst
Eikelhofweg 8 Olst
Eikelhofweg 14 Olst
Eikelhofweg 23 Olst
Elshof 3 Wijhe
Erweg 3 Welsum
Erweg 9 Welsum
Erweg 24 Welsum
Hagenvoorde 1 Wijhe
Hagenvoorde 3 Wijhe
Hamelweg 18a Wijhe
Herxen 32 Herxen
Herxen 95 of 97 Herxen
Herxen 99 Herxen
Het Anem 4 Wijhe
Holstweg 35 Den Nul
Holtermansdijk 'Holterman' 1 of 2 Olst
Hooglandweg 3 Wijhe
Ijsseldijk 21 Welsum
Ijsseldijk 27 Welsum
Ijsseldijk 115 Welsum
Kappeweg 28 Wijhe
Kleistraat 5-5a Olst
Kleistraat 11 Olst
Kleistraat 15 Olst
Kleistraat 44 Olst

Kletterstraat 3 Olst
Kletterstraat 25 Olst
Kloosterstraat 12 Wijhe
Kloosterhoekweg 11 Welsum
Koedijk 2 Olst
Koedijk 4 Olst
Langedijk 4 Olst
Langeveldslo 6 Wijhe
Marledijk 15 Marle
Marledijk 31 Marle
Marsweg 3 en 5 Wesepe
Middelerstraat 14 Olst
Middelerstraat 19 Olst
Molenweg 10 Olst
Molenweg 42a Olst
Nieuwe Kampen 2 Olst
Oude Allee Bij 4 Olst
Oude Allee 4 Olst
Polderweg 1 Welsum
Raalterweg 89 Wesepe
Raalterweg 91 Wesepe
Rijksstraatweg 8 Wijhe
Rijksstraatweg 10 Wijhe
Rijksstraatweg 11 Wijhe
Rozenvoorderdijk 3 Wesepe
Schippershuizen 3 Wijhe
Steunbergerweg 5 Olst
Steunbergerweg 6 Olst
Steunbergerweg 7a Olst
Veenweg 2 Welsum
Vettewinkelweg 2 Wijhe
Waterstraat 18 Wijhe
Wechterholt 8 Wijhe
Wechterholt 29 Wijhe
Wechterhol 35 Wijhe
Withuisweg 8 Wijhe
Wijheseweg 4 Wijhe
Zandweteringpad 3 Olst

regels

Inhoud van de regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	blz. 3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	16
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	17
Artikel 3	Agrarisch	17
Artikel 4	Agrarisch met waarden - Landschap	27
Artikel 5	Agrarisch met waarden - Natuur en landschap	38
Artikel 6	Bedrijf	48
Artikel 7	Cultuur en Ontspanning	53
Artikel 8	Detailhandel	54
Artikel 9	Detailhandel - Tuincentrum	55
Artikel 10	Gemengd	56
Artikel 11	Groen	58
Artikel 12	Groen-1	58
Artikel 13	Horeca	59
Artikel 14	Kantoor	61
Artikel 15	Maatschappelijk	62
Artikel 16	Maatschappelijk - Begraafplaats	64
Artikel 17	Maatschappelijk - Militaire zaken 1	65
Artikel 18	Natuur	66
Artikel 19	Recreatie - Dagrecreatie	68
Artikel 20	Recreatie - Verblijfsrecreatie	69
Artikel 21	Sport	74
Artikel 22	Verkeer	75
Artikel 23	Verkeer - Railverkeer	76
Artikel 24	Water	76
Artikel 25	Wonen	77
Artikel 26	Wonen - Landgoed	82
Artikel 27	Wonen - Woonwagenstandplaats	85
Artikel 28	Leiding - Gas	86
Artikel 29	Leiding - Hoogspanningsverbinding	88
Artikel 30	Waarde - Archeologie-1	89
Artikel 31	Waarde - Archeologie-2	91
Artikel 32	Waarde - Landschap-1	93
Artikel 33	Waarde - Landschap-2	95
Artikel 34	Waterstaat - Waterkering	97
Hoofdstuk 3	Algemene regels	99
Artikel 35	Antidubbelregel	99
Artikel 36	Algemene bouwregels	99
Artikel 37	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	101
Artikel 38	Specifieke gebruiksregels	101
Artikel 39	Algemene aanduidingsregels	101
Artikel 40	Algemene ontheffingsregels	102
Artikel 41	Algemene wijzigingsregels	103
Artikel 42	Overige regels	103

Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	105
Artikel 43	Overgangsrecht	105
Artikel 44	Slotregel	105

Bijlagen:

1. Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'.
2. Staat van Horeca-activiteiten.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

3

Artikel 1 Begrippen

1.1. plan

het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe van de gemeente Olst-Wijhe.

1.2. bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2009001001-0101 met de bijbehorende regels.

1.3. aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4. aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5. aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6. achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.7. agrarisch aanverwant bedrijf

een niet-agrarisch bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden; voorbeelden van agrarisch aanverwante bedrijven zijn: dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven en stalhouderijen.

1.8. agrarisch bedrijf

een ter plaatse functionerend deeltijd, reëel of volwaardig agrarisch bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in de volgende productietakken:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder tevens een paardenfokkerij wordt verstaan;

4 Inleidende regels

- c. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- e. sierteelt en boomkwekerij: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen in open grond, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- g. pot- en containerteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen in potten en containers, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- h. bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen;
- i. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.

1.9. agrarisch loonbedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van landbouwwerktuigen of -apparatuur.

1.10. ambachtelijke be- of verwerking van agrarische producten

het be- of verwerken van agrarische producten die afkomstig zijn van het eigen bedrijf of het be- of verwerken van agrarische producten die afkomstig zijn uit de eigen regio, voor zover voor de regio karakteristiek.

1.11. antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.12. antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.13. archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.14. archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.15. bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.16. bed & breakfast

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt binnen de woning; onder een bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

1.17. bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.18. bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon exploiteren en beheren van een verblijfsrecreatief complex, gericht op het als onderneming jaarlijks aanbieden van recreatief verblijf aan meerdere, steeds wisselende personen.

1.19. bedrijfsplan

een weergave van de huidige en toekomstige situatie van een bedrijf en haar omgeving waarin de doelstellingen op korte en lange termijn zijn weergegeven alsmede richtlijnen in zijn opgenomen om de doelstellingen te realiseren.

1.20. bedrijfs- of dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.21. bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.22. bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.23. bestaande bedrijven

bedrijven zoals aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan; een bedrijf dat via nieuwvestiging in LOG is gerealiseerd, wordt na 5 jaar onder bestaand bedrijf gerekend.

1.24. bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.25. bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.26. Bevi-inrichtingen

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.27. biomassavergistingsinstallatie

afgesloten systeem van giertanken dat gebruikt wordt voor de biomassavergisting van mest, bermafval, compost en dergelijke ten behoeve van de productie van energie.

1.28. boerderijkamers

min of meer zelfstandige appartementen op het agrarisch bedrijf, niet zijnde een zelfstandig bedrijf, die aangeboden worden ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.29. bezoekboerderij

een boerderij die als bezoekerscentrum fungeert en waar voorlichting en rondleidingen worden verzorgd voor de agrarische bedrijfsvoering of natuur- en landschapsbeheer.

1.30. bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.31. bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.32. bouwmarkt

een al dan niet overdekt detailhandelsbedrijf, waarin een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouwmaterialen en doe-het-zelfproducten uit voorraad wordt aangeboden.

1.33. bouwvlak

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.34. bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.35. bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.36. bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.37. café

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

1.38. consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.39. containerteelt

het kweken van planten/boompjes in potten op een geslotenbed-ondergrond of een openbed-ondergrond met drainage.

1.40. cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.41. dagcamping

een terrein, al dan niet met voorzieningen voor dagrecreatieve activiteiten zonder nachtverblijf; toegang van zonsop- tot zonsondergang.

1.42. deeltijd agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met een omvang van 10 en de 40 Nge.

1.43. detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen, verhuren en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; onder detailhandel vallen geen afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten.

1.44. detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- c. tuincentra;
- d. grootschalige meubelbedrijven, al dan niet – in ondergeschikte mate – in combinatie met woninginrichting en stoffering;
- e. bouwmarkten.

1.45. dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

1.46. evenementen

gebeurtenissen, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur.

1.47. extensieve dagrecreatie

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.48. extensiveringsgebied

gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is, zoals dat gedeelte dat is aangeduid als extensiveringsgebied.

1.49. gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.50. geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.51. geschakelde recreatiewoning

een geschakelde recreatiewoning is een, uit maximaal 4 eenheden bestaande recreatiewoning waarbij de muren van recreatiewoning gedeeltelijk aan (aanbouwen van) andere recreatiewoningen grenzen.

1.52. groepsaccommodatie

een (deel van een) gebouw, blijvend bestemd voor recreatief nachtverblijf door groepen met overnachting in slaapzalen en/of -kamers en dagverblijf voor huishoudelijke werkzaamheden.

1.53. geurgevoelige objecten

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, niet zijnde een geurgevoelig object waarop artikel 3 lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing is.

1.54. gevoelige functies ten opzichte van kassen

objecten categorie I:

- aaneengesloten woonbebouwing, zijnde drie of meer woningen, die telkens op minder dan 5 m afstand van elkaar zijn gelegen;
- gevoelige objecten, zijnde gebouwen of delen van gebouwen, bestemd voor het verblijf van personen of objecten, gebouwen of terreinen bestemd voor verblijfs- of dagrecreatie, niet zijnde een kleinschalig kampeerterrein met ten hoogste 15 kampeermiddelen;

objecten categorie II:

- overige woningen van derden;
- restaurants.

1.55. gevoelige functies ten opzichte van landbouwbedrijven

objecten categorie I:

- bebouwde kom met stedelijk karakter;
- ziekenhuis, sanatorium, en internaat;
- objecten voor verblijfsrecreatie;

objecten categorie II:

- bebouwde kom of aaneengesloten woonbebouwing van beperkte omgeving in een overigens agrarische omgeving;
- objecten voor dagrecreatie;

objecten categorie III:

- verspreid liggende niet-agrarische bebouwing die aan het betreffende buitengebied een overwegende woon- of recreatiefunctie verleent;

objecten categorie IV:

- woning behorend bij een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij waar 50 of meer mestvarkeneenheden op grond van een vergunning aanwezig mogen zijn;

objecten categorie V:

- woning, behorend bij een veehouderij waar 50 of meer mestvarkeneenheden op grond van een vergunning aanwezig mogen zijn.

1.56. hellend dak

een afdekking van een gebouw of bouwwerk, die geen horizontale of gebogen vlakken bevat, met uitzondering van dakkapellen of vergelijkbare onderdelen.

1.57. hobbyboer

het uitoefenen van agrarische of natuurgerichte activiteiten die bijdragen aan het beheer van het landschap maar niet als volwaardig agrarisch bedrijf aangemerkt kunnen worden.

1.58. hobbykas

een gebouw, dat geheel of vrijwel geheel bestaat uit glas of ander doorzichtig materiaal en dat dient voor het hobbymatig telen van planten.

1.59. hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.60. horecabedrijf

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.61. hotel

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met – al dan niet – als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

1.62. hoveniersbedrijf

een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend.

1.63. inrichtingsplan

een inrichtingsplan is de grafische beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling waarin de situering van bouwwerken ten opzichte van elkaar en van de omgeving op een goede manier is weergegeven.

1.64. inwoning

inwoning is het verblijven in een huishouden waarbij sprake is van:

- a. de uitstraling van 1 woning;
- b. een complex van ruimten die allen met elkaar in verbinding staan.

1.65. kampeermiddelen

niet als een bouwwerk aan te merken tenten, vouwwagens, kampeerauto's, tenthuisjes caravans, geen stacaravans zijnde of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.66. kampeerseizoen

de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

1.67. kantoor

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.68. kassen

bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal (ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering) met een hoogte van 1,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

1.69. kinderboerderij

een recreatieve voorziening waarop, al dan niet in combinatie met andere recreatieve voorzieningen, ter wille van kinderen dieren worden gehouden.

1.70. kleinschalige beroepen en bedrijven-aan-huis

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning of bijgebouw door de bewoner wordt uitgeoefend alsmede het in een woning of bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer geldt, op een oppervlak van niet meer dan 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 80 m² en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.71. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.72. kleinschalig kampeerterrein

een kampeerterrein voor niet meer dan 25 kampeermiddelen, niet zijnde permanente kampeermiddelen waaronder tenthuisjes en stacaravans, gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

1.73. landgoed

gedeelte van het landelijk gebied bestaande uit enkele van de volgende onderdelen: kasteel of landgoed al of niet met gebouwde aanhorigheden, boerderijen, tuin, park, lanen, bos- en landbouwgronden, natuurterrein en wateren, toebehorend aan een of meer natuurlijke of rechtspersonen, het welk doorgaans als een eenheid wordt beheerd om het als zodanig in stand te houden en te ontwikkelen.

1.74. landschappelijke inpassing

de situering van de ontwikkeling waarbij rekening gehouden wordt met de landschappelijke kenmerken van de nabije omgeving.

1.75. landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.76. landbouwontwikkelingsgebied

een als zodanig op de verbeelding aangegeven gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet in de mogelijkheden tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij.

1.77. manege

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en/of pony's, horeca (kantine, foyer en dergelijke), verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

1.78. maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.79. mantelzorg

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.80. natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.81. Nge (Nederlandse grootte-eenheden)

een economische maatstaf voor het bepalen van de bedrijfsomvang en het bedrijfstype van agrarische bedrijven.

1.82. niet-permanente verblijfsrecreatie

verblijfsrecreatie waarbij uitsluitend van seizoensgebonden standplaatsen voor kampeermiddelen gebruik wordt gemaakt.

1.83. nevenfunctie

een of meer bedrijfsmatige activiteiten in combinatie met en ondergeschikt aan de uitoefening van het ter plaatse en bij wijze van hoofdfunctie uitgeoefende agrarische bedrijf.

1.84. normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden en bouwwerken, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming.

1.85. nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.86. overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.87. paardenbak

een rijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten in de open lucht met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen, al dan niet voorzien van een omheining.

1.88. paardenfokkerij

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend is gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij.

1.89. paardenhouderij

een gebruiksgericht bedrijf dat uitsluitend is gericht op het houden, stallen en/of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden.

1.90. paardrijactiviteiten

het houden van paarden en/of pony's ten behoeve van verhuur en eigen gebruik, alsmede het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en/of pony's in pension te stallen en te weiden.

1.91. peil

- a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: een horizontaal vlak gelegen op 30 cm boven de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: een horizontaal vlak gelegen op 10 cm boven de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.92. permanente standplaats kampeermiddel

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, gedurende het gehele jaar.

1.93. permanente teeltondersteunende voorzieningen

- a. laag: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m die langer dan 6 maanden worden gebruikt zoals bakken op stellingen, regenkappen en containervelden; hieronder worden niet verstaan teeltondersteunende kassen en boomteelthekken;
- b. hoog: teeltondersteunende kassen met een bouwhoogte van meer dan 1,5 m die langer dan 6 maanden worden gebruikt.

1.94. plattelandskamers

min of meer zelfstandige appartementen, die aangeboden worden ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.95. praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.96. recreatieverblijf

een gebouw of kampeermiddel, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt.

1.97. recreatiewoning

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet, geen caravan, geen stacaraan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar voor niet-permanente bewoning te worden gebruikt.

1.98. reëel agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met een omvang van 40 en de 70 Nge.

1.99. restaurant

een horecabedrijf, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken.

1.100. ruimtelijke kwaliteit

een niet fysieke eigenschap der dingen; ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen; ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen.

1.101. ruwvoedergewassen

gewassen, zoals gras, maïs, voederbieten, luzerne, die in de volle grond worden geteeld en waarvan de opbrengst is bestemd als voer voor landbouwhuisdieren.

1.102. saldering

opheffing van het agrarisch bouwvlak als bestemming op de uitplaatsingslocatie als voorwaarde voor de vestiging van een nieuw agrarisch bouwvlak.

1.103. schuurkassen

gebouwen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met een hoogte van 3 m of meer, waarvan alleen het dak bestaat uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal.

1.104. seizoensgebonden standplaats kampeermiddel

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij het kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, uitsluitend gedurende het zomerseizoen.

1.105. seksinrichting

het bedrijfsmatig – of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt – gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen.

1.106. Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' die van deze regels onderdeel uitmaakt.

1.107. Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.108. stacaravan

een stacaravan is een kampeermiddel, met kenmerken van een caravan waarin voorzieningen zijn getroffen voor dag- en/of nachtverblijf, dat, in één geheel en op een eigen as/wielstelsel kan worden aangevoerd en is bestemd voor recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.109. standplaats voor kampeermiddel

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten.

1.110. tenthuisje

een verblijf of onderkomen, bestaande uit een lichte constructie en lichte materialen, waaronder in ieder geval tentdoek, niet zijnde een stacaravan, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf en dat geschikt is om periodiek gedemonteerd te worden.

1.111. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m (niet zijnde teeltondersteunende kassen of boomteelthekken) die maximaal 6 maanden op dezelfde locatie gebruikt mogen worden waaronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, vraatnetten, boogkassen tot 0,5 m, hagelnetten, wandelkappen en schaduwhal-
len.

1.112. trekkershut

een trekkershut is een gebouw, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor kortstondig recreatief dag- en/of nachtverblijf voor steeds wisselende groepjes recreanten, die hun hoofdverblijf ergens anders hebben.

1.113. tuincentrum

een bedrijf, gericht op de teelt en de verhandeling van bomen, heesters, planten, bloemen en andere siergewassen en in samenhang daarmee op de verkoop van artikelen die met de tuinbewerking of de inrichting van tuinen verband houden, zoals tuingereedschap, tuinmeubelair en tuingrond.

1.114. typisch Sallandse boerderijvorm

een Sallandse boerderij die zich kenmerkt door een typische hoofdvorm, te onderscheiden in:

- hallenhuisboerderij: woning en bedrijf in een hoofdvolume, zowel grote als kleine oppervlakken;
- dwarshuisboerderij/krukhuisboerderij: woning en bedrijf wel in één gebouw, maar in de architectuur duidelijk van elkaar onderscheiden, T-vormige (dwarshuis) of L-vormige plattegrond (krukhuis).

1.115. verkoop agrarische producten

het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren, voor zover deze producten op het eigen bedrijf zijn geteeld of het resultaat zijn van ambachtelijke be- of verwerking van agrarische producten.

1.116. verkoopvloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van voor het publiek toegankelijke winkelruimten.

1.117. vervolgfunctie

een of meer functies of een of meer activiteiten als alternatief voor de agrarische bedrijfsvoering die ter plaatse is beëindigd.

1.118. verwevingsgebied

gedeelte van een reconstructiegebied ingericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten, zoals dat gedeelte dat is aangeduid als verwevingsgebied.

1.119. volkstuinten

gronden waarop voor particulier gebruik op recreatieve wijze voedings- en siergewassen worden geteeld.

1.120. volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met een omvang van meer dan 70 Nge.

1.121. voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.122. voormalige bedrijfsbebouwing

bebouwing die niet meer in gebruik is voor de uitoefening van een (agrarisch) bedrijf.

1.123. Wgh-inrichtingen

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieu-beheer, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.124. windturbine

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

1.125. woning

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.126. woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats, zoals bedoeld in artikel 1 onder h van de Woningwet, en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.127. zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

1.128. zorgboerderij

een boerderij waar ouderen en/of mensen met een lichamelijke beperking of een verstandelijke handicap begeleid werkzaamheden kunnen verrichten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1. afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2. bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3. bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4. breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5. dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6. goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7. hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.8. inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9. oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Artikel 3 Agrarisch

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.8 onder a, b, e, f en i;

alsmede voor:

- b. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': een intensieve veehouderij zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.8 onder c;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij': een paardenhouderij zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.89;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is een bedrijfswoning niet toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan': tevens een onoverdekte natuurijsbaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'kas': tevens kassen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'manege': tevens een kleinschalig manegebedrijf als nevenactiviteit;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-regenkappen': tevens regenkappen ten behoeve van de agrarische functie;
- i. bed & breakfast;
- j. evenementen;
- k. recreatief medegebruik;
- l. de in tabel 3.1 vermelde toegestane nevenfuncties;

met de daarbij behorende:

- m. voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

Tabel 3.1 Niet-agrarische nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande gebruik voor nevenfunctie
verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten	-	100
inpandige opslag en stalling	-	500
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	-	200
kano-, boot- of fietsverhuur	-	100
rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte)	gehele bedrijf	100

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
kleinschalige beroepen en bedrijven aan huis		80

3.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat erf- of terreinafscheidingen (niet zijnde omheiningen rond paardenbakken), veekeringen en lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden;
- in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat kuilvoerplaten, sleufsilos, metsplaten en mestzakken ook buiten het bouwvlak, maar aansluitend aan het bouwvlak en binnen een zone van 50 m vanaf de grens van het bouwvlak gerealiseerd mogen worden, met dien verstande dat voldoende afstand tot omliggende hindergevoelige objecten in acht wordt genomen;
- in afwijking op het bepaalde onder a geldt dat lage permanente teeltondersteunende voorzieningen met een oppervlakte van ten hoogste 2 ha en hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen ook buiten het bouwvlak, mits aansluitend aan het bouwvlak, gerealiseerd mogen worden;
- ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mogen karakteristieke woningen niet worden uitgebreid;
- verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlak	max. inhoud	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	dakhelling (min./max.)
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen)	één, tenzij middels een aanduiding anders is aangegeven		750 m ³	4,5 m	10 m	20°/ 55°
kassen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'		2 ha		4,5 m	6 m	
kassen ter plaatse van de aanduiding 'kas'		1.000 m ²		4,5 m	6 m	
bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'manege'		2.100 m ²		4,5 m	10 m	12°/55°
hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen		500 m ²				
rijhal ten behoeve van een paardenfokkerij		1.000 m ²		5,5 m	12 m	
bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij'		bestaand*		5,5 m	12 m	12°/55°
overige bedrijfsgebouwen		volledig bouwvlak		5,5 m	12 m	12°/55°
- sleufsilos					3 m	
- voedsilos					15 m	
- mestsilos					6 m	
mestopslagplaten					3 m	

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlak	max. inhoud	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	dakhelling (min./max.)
lichtmasten ter plaatse van de aanduiding 'manege'					4,5 m	
overige verlichting ten behoeve van paardenbakken					8 m	
windturbines	1				15 m	
erf- of terreinafscheidingen:						
- voor de voorgevel rooilijn					1 m	
- buiten bouwvlakken					1 m	
- overige plaatsen					2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					3 m	

* = Zoals aanwezig op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

3.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- a. indien en voor zover meer dan 1.000 m³ aan bebouwing wordt opgericht kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en de afmeting van de bebouwing alsmede aan de terreininrichting teneinde een verantwoorde landschappelijke inpassing van het agrarisch bedrijf te verzekeren;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' kunnen nadere eisen gesteld worden aan de situering en/of de lengte-breedteverhouding van nieuw te bouwen bebouwing en de nokrichting van de kappen van gebouwen, teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het karakteristieke pand te verzekeren.

3.4. Ontheffing van de bouwregels

3.4.1. Ten behoeve van overschrijding van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van agrarische bedrijven ontheffing verlenen van de op de verbeelding aangegeven begrenzing van een bouwvlak en het bepaalde in lid 3.2 onder a, met inachtneming van het volgende:

- a. overschrijding van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan is in ieder geval sprake, indien de overschrijding van het bouwvlak vanwege de milieuwetgeving of het dierenwelzijn is vereist;
- b. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- c. het bouwvlak mag eenmalig worden overschreden met niet meer dan 25 m;
- d. door het verlenen van de ontheffing mogen de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

3.4.2. Ten behoeve van de bouw van innovatieve stalsystemen waaronder serrestallen en boogstallen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van agrarische bedrijven ontheffing verlenen van de goothoogte en dakhelling voor bedrijfsgebouwen zoals bepaald in lid 3.2 onder f teneinde een afwijkende dakvorm voor bedrijfsgebouwen te realiseren, met inachtneming van het volgende:

- a. ten behoeve van de bouw van serrestallen en/of boogstallen;
- b. ontheffing is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;

- c. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast.

3.4.3. Ten behoeve van extra woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven ontheffing verlenen van de voor de bedrijfswoning geldende maximale inhoudsmaat, teneinde het mogelijk te maken de inhoud van de woning te vergroten tot 1.000 m³, zulks ten behoeve van de huisvesting van een tweede arbeidskracht, of een rustende boer met inachtneming van het volgende:

- a. aan een verzoek om ontheffing voor extra woonruimte wordt uitsluitend medewerking verleend indien sprake is van een duurzaam, volwaardig agrarisch bedrijf en de extra woonruimte noodzakelijk is voor de huisvesting van een tweede arbeidskracht of een rustende boer;
- b. uitbreiding van de woning dient bij voorkeur plaats te vinden binnen het bestaande hoofdgebouw;
- c. ontheffing wordt niet verleend, indien op het bouwvlak reeds een woning aanwezig is die voor de bedoelde huisvesting geschikt of geschikt te maken is.

3.4.4. Ten behoeve van een tweede agrarische bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven ontheffing verlenen van het maximale aantal toegestane bedrijfswoningen teneinde een tweede agrarische bedrijfswoning toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. ontheffing wordt verleend indien permanent toezicht door twee bedrijfshoofden noodzakelijk is;
- b. ontheffing wordt uitsluitend verleend indien er nog niet eerder een tweede agrarische bedrijfswoning voor het bedrijf aanwezig is geweest;
- c. ontheffing wordt verleend indien inwoning of uitbreiding van de bestaande eerste agrarische bedrijfswoning niet mogelijk is;
- d. de afstand tussen de tweede bedrijfswoning en de overige bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 25 m.

3.4.5. Ten behoeve van bebouwingsoppervlak paardenhouderijen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het maximale bebouwingsoppervlak ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', met inachtneming van het volgende:

- a. het bebouwingsoppervlak bedraagt ten hoogste 1 ha;
- b. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden middels een bedrijfsplan.

3.4.6. Ten behoeve van paardenbakken behorende bij een agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2 en lid 3.5 ten behoeve paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. per agrarisch bedrijf is maximaal één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de afmeting van een paardenbak mag maximaal 1.200 m² bedragen;
- c. de paardenbakken dienen aansluitend aan het agrarische bouwvlak gerealiseerd te worden;
- d. de afstand tussen de paardenbak en de bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken bedraagt ten minste 25 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 8 m.

3.4.7. Ten behoeve van paardenbakken behorende bij een burgerwoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2 en 3.5 ten behoeve paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. ontheffing kan uitsluitend worden verleend voor paardenbakken behorende bij aangrenzende percelen met de bestemming Wonen en dienen aansluitend aan de bestemming Wonen gerealiseerd te worden;
- b. per woning is maximaal één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
- c. de afmeting van een paardenbak mag maximaal 1.200 m² bedragen;
- d. de afstand tussen de paardenbak en de bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken bedraagt ten minste 25 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 8 m.

3.4.8. Realisatie biomassavergistingsinstallatie

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de realisatie van een biomassavergistingsinstallatie ontheffing verlenen van de in artikel 3.2 gestelde bouwregels, met inachtneming van het volgende:

- a. aan het verzoek om ontheffing wordt uitsluitend medewerking verleend indien sprake is van een duurzaam, volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. realisatie van de biomassavergistingsinstallatie dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
- c. de inhoud van de biomassavergistingsilo's bedraagt ten hoogste 3.000 m³;
- d. de verwerkingscapaciteit bedraagt ten hoogste 80 ton per dag;
- e. de biomassavergistingsinstallatie dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn.

3.5. Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de teelt van ruwvoeder anders dan gras is toegestaan, voor zover deze teelt overwegend voorziet in de behoefte van het eigen agrarisch bedrijf;
- b. buitenopslag met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is niet toegestaan;
- c. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 800 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- d. paardenbakken buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan;
- e. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
- f. het aantal slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 10;
- g. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 80 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan;
- h. concoursen of andere sterk verkeersaantrekkende activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'manege' zijn ten hoogste 2 maal per jaar toegestaan.

3.6. Ontheffing van de gebruiksregels**3.6.1. Ten behoeve van nevenfuncties**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve het toestaan van een of meer, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat nieuwbouw ten behoeve van de nevenfunctie tot ten hoogste 100 m² is toegestaan, met dien verstande dat aangetoond dient te worden dat de nevenactiviteit niet passend is in de bestaande bebouwing;

- c. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is, tevens zijn toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan het bouwvlak;
- d. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- f. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- g. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- h. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- i. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
- j. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien dit in directe relatie staat met de hoofdactiviteit;
- k. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 800 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- l. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
 - de nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
 - uitsluitend mobiele kampeermiddelen zijn toegestaan met dien verstande dat trekkershutten wel zijn toegestaan en stacaravans niet;
 - het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25 waarvan ten hoogste 3 bestemd mogen worden voor een trekkershut;
 - de trekkershutten dienen aansluitend aan de bebouwing gerealiseerd te worden;
 - de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
 - de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
 - er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld; dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf;
- m. ten behoeve van de nevenfunctie boerderijkamers geldt tevens het volgende:
 - het aantal kamers bedraagt ten hoogste 5;
 - de oppervlakte per kamer bedraagt ten hoogste 50 m²;
 - de totale gezamenlijk oppervlakte bedraagt ten hoogste 200 m².

3.7. Wijzigingsbevoegdheden

3.7.1. Ten behoeve van verplaatsing agrarische bouwvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de realisatie van een nieuw agrarisch bouwvlak op gronden met de bestemming Agrarisch met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de aanvrager aantoont dat de bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien er elders in het plangebied een bouwvlak met de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - Landschap of Agrarisch met waarden - Natuur en landschap wordt opgeheven;
- c. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een volwaardig grondbonden veehouderijbedrijf, akker- en vollegrondstuinbouwbedrijf, fruit- en sierteeltbedrijf of een boomkwekerij;
- d. in aanvulling op het gestelde onder c geldt dat een nieuw agrarisch bouwvlak voor een fruit- en sierteeltbedrijf of boomkwekerij niet is toegestaan op gronden met de bestemming Waarde - Landschap-1 en Waarde - Landschap-2;

- e. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering van de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering voor de nieuwvestiging van een intensief veehouderijbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone-landbouwontwikkelingsgebied';
- g. indien op het te saneren bouwvlak de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is opgenomen, is ter plaatse van het nieuwe agrarische bouwvlak eveneens geen bedrijfswoning toegestaan;
- h. er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld; dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf.

3.7.2. Ten behoeve van het vergroten van agrarische bouwvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming Agrarisch met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar indien het bestaande bouwvlak voor ten minste 60% bebouwd is;
- c. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
- d. de vergroting van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. bouwvlakken ten behoeve van de intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone-extensiveringsgebied' mogen niet worden vergroot;
- f. bouwvlakken ten behoeve van de intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone-verwervingsgebied' mogen worden vergroot tot ten hoogste 1,5 ha;
- g. overige bouwvlakken mogen worden vergroot tot ten hoogste 2 ha;
- h. indien het bouwvlak vergroot wordt tot 1,5 ha dient er voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- i. indien het bouwvlak tot meer dan 1,5 ha vergroot wordt, dient er een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld; dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf.

3.7.3. Ten behoeve van de omschakeling naar een paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een paardenhouderij, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een paardenhouderij;
- b. afhankelijk van de bedrijfsomvang bedraagt het oppervlak van het bouwvlak ten hoogste 1 ha;
- c. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;

- d. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld; dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf.

3.7.4. Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch zodanig wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf – vervolgfuncties toegestaan zijn, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
- b. er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd indien en voor zover sloop van alle bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden; hierbij geldt het volgende:
- indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;
 - indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² teruggebouwd worden;
 - van het gesloopte oppervlak boven 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd met een maximum van 850 m²;
- d. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- e. indien er sprake is van het bepaalde onder c dient er tevens een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld; dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf;
- f. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;
- g. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;
- h. er dient voorzien te worden in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- i. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;
- j. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- k. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- l. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
- m. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien dit in directe relatie staat met de hoofdactiviteit;
- n. het aantal woningen mag niet toenemen.

3.7.5. Ten behoeve van rood-voor-rood

Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van een compensatiewoning binnen bouwvlakken met de bestemming Agrarisch met dien verstande dat:

- a. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
- b. alle op de bouwvlak aanwezige bebouwing dient te worden gesloopt, met dien verstande dat de bedrijfswoning en bebouwing met de aanduiding 'karakteristiek' niet mag worden gesloopt;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b geldt dat de wijzigingsbevoegdheid voor gemengde grondgebonden agrarische bedrijven op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied' en 'reconstructiewetzone-extensiveringsgebied' ook toegepast wordt indien er sprake is van het beëindigen van uitsluitend de intensieve tak;
- d. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering voor:
 - nieuwvestiging en omschakeling van een intensief veehouderijbedrijf;
 - een belemmering van de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en van agrarische bedrijven in de omgeving van de compensatiewoning;
- e. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien ten minste 850 m² bestaande landschapsontsierende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt met dien verstande dat het minimaal aanwezige en te slopen oppervlak per bouwvlak ten minste 250 m² bedraagt;
- f. de te slopen bebouwing opgericht dient te zijn voor 1 januari 2004;
- g. per 850 m² te slopen landschapsontsierende bedrijfsbebouwing is 1 compensatiewoning toegestaan;
- h. de nieuw te realiseren burgerwoning dient te worden voorzien van een zelfstandig bouwvlak met de bestemming Wonen;
- i. indien het zelfstandige bouwvlak zoals genoemd onder h niet binnen het voormalige agrarische bouwvlak gerealiseerd kan worden, is het toestaan van een nieuw bouwvlak elders in het plangebied toegestaan;
- j. de huidige bedrijfswoning dient voorzien te worden van de bestemming Wonen;
- k. de overige gronden van het voormalige agrarisch bouwvlak dienen te worden voorzien van de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - Landschap of Agrarisch met waarden - Natuur en landschap zonder bouwvlak;
- l. de oppervlakte van de compensatiekavel bedraagt 1.000 m²;
- m. de inhoudsmaat van de compensatiewoning (inclusief aan- en uitbouwen) niet meer mag bedragen dan 750 m³;
- n. de oppervlakte van de compensatiebijgebouwen niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- o. compensatie ter plaatse niet is toegestaan wanneer er een onevenredige aantasting plaatsvindt van landschaps- en natuurwaarden die in het gebied of op het perceel aanwezig zijn;
- p. er een inrichtingsplan dient te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld; dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf;
- q. er een inrichtingsplan dient te worden overlegd, waarin in ieder geval wordt aangetoond dat de ligging en uitstraling van de compensatiewoning passen binnen de bestaande bebouwingsstructuur.

3.7.6. Ten behoeve van bestemmingswijziging naar landgoed

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch wijzigen in de bestemmingen Wonen - Landgoed en Natuur ten behoeve van de realisatie een nieuw landgoed, indien en voor zover:

- a. bestemmingswijziging is uitsluitend toegestaan op gronden voorzien van een bouwvlak;
- b. de oppervlakte van het landgoed bedraagt minimaal 10 ha;
- c. ten minste 30% van de oppervlakte van het landgoed bestaat uit nieuw bos of een ander natuurdoeltype;
- d. de karakteristiek van het deelgebied wordt versterkt, hetgeen moet blijken uit een in te dienen inrichtingsplan;
- e. het landgoed bijdraagt aan het realiseren van ecologische verbindingen en de wateropgave;
- f. is onderzocht of en hoe het plan bestaande waarden beïnvloedt (cultuurhistorie, ecologische waarden, landschapsbeeld);
- g. omliggende agrarische bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden beperkt;
- h. er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld; dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf.

3.7.7. Nieuwe natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ten behoeve van de realisatie van ecologische verbindingzones de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Natuur, met inachtneming van het volgende:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie of natuur via particulier natuurbeheerschap wordt gerealiseerd of in het kader van de realisatie van een nieuw landgoed;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestaande bestemmingen;
- c. er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld.

3.7.8. Ten behoeve van waterberging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ten behoeve van waterberging de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Water, met inachtneming van het volgende:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestaande bestemmingen;
- c. er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschap

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.8 onder a, b, e, f en i;

alsmede voor:

- b. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': een intensieve veehouderij zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.8 onder c;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij': een paardenhouderij zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.89;
- d. behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen);
- e. bed & breakfast;
- f. evenementen;
- g. recreatief medegebruik;
- h. de in tabel 4.1 vermelde toegestane nevenfuncties;

met de daarbij behorende:

- i. voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

Tabel 4.1 Niet-agrarische nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
verkoop aan huis van streekelijke agrarische producten	-	100
in pandige opslag en stalling	-	500
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	-	200
kano-, boot- of fietsverhuur	-	100
rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte)	gehele bedrijf	100
kleinschalige beroepen en bedrijven aan huis		80

4.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat erf- of terreinafscheidingen (niet zijnde omheiningen rond paardenbakken) en veekeringen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mogen karakteristieke woningen niet worden uitgebreid;
- d. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlak	max. inhoud	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	dakhelling (min./max.)
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen)	één, tenzij middels een aanduiding anders is aangegeven		750 m ³	4,5 m	10 m	20°/ 55°
hoge permanente teelt-ondersteunende voorzieningen		500 m ²				
kassen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'		2 ha		4,5 m	6 m	
rijhal ten behoeve van een paardenfokkerij		1.000 m ²		5,5 m	12 m	
bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij'		bestaand*		5,5 m	12 m	12°/55°
overige bedrijfsgebouwen		volledig bouwvlak		5,5 m	12 m	12°/55°
- sleufsilos					3 m	
- voedersilo's					15 m	
- mestsilos					6 m	
mestopslagplaten					3 m	
verlichting ten behoeve van paardenbakken					8 m	
windturbines	1				15 m	
erf- of terreinafscheidingen:						
- voor de voorgevel rooilijn					1 m	
- buiten bouwvlakken					1 m	
- overige plaatsen					2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					3 m	

* = Zoals aanwezig op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

4.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- indien en voor zover meer dan 1.000 m³ aan bebouwing wordt opgericht kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en de afmeting van de bebouwing alsmede aan de terreininrichting ten einde een verantwoorde landschappelijke inpassing van het agrarisch bedrijf te verzekeren;
- ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' kunnen nadere eisen gesteld worden aan de situering en/of de lengte-breedteverhouding van nieuw te bouwen bebouwing en de nokrichting van de kappen van gebouwen, ten einde een verantwoorde stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het karakteristieke pand te verzekeren.

4.4. Ontheffing van de bouwregels

4.4.1. Ten behoeve van overschrijding van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van agrarische bedrijven ontheffing verlenen van de op de verbeelding aangegeven begrenzing van een bouwvlak en het bepaalde in lid 4.2 onder a, met inachtneming van het volgende:

- a. overschrijding van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan is in ieder geval sprake, indien de overschrijding van het bouwvlak vanwege de milieuwetgeving of het dierenwelzijn is vereist;
- b. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder d niet onevenredig worden aangetast;
- c. het bouwvlak mag eenmalig worden overschreden met niet meer dan 25 m;
- d. door het verlenen van de ontheffing mogen de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

4.4.2. Ten behoeve van de bouw van innovatieve stalsystemen waaronder serrestallen en boogstallen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van agrarische bedrijven ontheffing verlenen van de goothoogte en dakhelling voor bedrijfsgebouwen zoals bepaald in lid 4.2 onder d teneinde een afwijkende dakvorm voor bedrijfsgebouwen te realiseren, met inachtneming van het volgende:

- a. ten behoeve van de bouw van serrestallen en/of boogstallen;
- b. ontheffing is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- c. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast.

4.4.3. Ten behoeve van kuilvoerplaten, sleufsilos en mestopslag buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van agrarische bedrijven ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.2 onder a teneinde kuilvoerplaten, sleufsilos en mestopslag buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. ontheffing wordt uitsluitend verleend indien de bouwwerken, geen gebouwen zijnde aansluitend aan het bouwvlak en binnen een zone van 50 m vanaf de grens van het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. ontheffing wordt uitsluitend verleend indien voldoende afstand tot omliggende hindergevoelige objecten in acht wordt genomen;
- c. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder d niet onevenredig worden aangetast;
- d. mestopslag in mestsilos is niet toegestaan.

4.4.4. Ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van agrarische bedrijven ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.2 onder a teneinde tijdelijke en permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de ontheffingsbevoegdheid is niet van toepassing op hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- b. lage permanente en hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan aansluitend aan het bouwvlak;
- c. het oppervlak van lage permanente teeltondersteunende voorzieningen bedraagt ten hoogste 2 ha;
- d. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder d niet onevenredig worden aangetast.

4.4.5. Ten behoeve van extra woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven ontheffing verlenen van de voor de bedrijfswoning geldende maximale inhoudsmaat, teneinde het mogelijk te maken de inhoud van de woning te vergroten tot 1.000 m³, zulks ten behoeve van de huisvesting van een tweede arbeidskracht, of een rustende boer met inachtneming van het volgende:

- a. aan een verzoek om ontheffing voor extra woonruimte wordt uitsluitend medewerking verleend indien sprake is van een duurzaam, volwaardig agrarisch bedrijf en de extra woonruimte noodzakelijk is voor de huisvesting van een tweede arbeidskracht of een rustende boer;
- b. uitbreiding van de woning dient bij voorkeur plaats te vinden binnen het bestaande hoofdgebouw;
- c. ontheffing wordt niet verleend, indien op het bouwvlak reeds een woning aanwezig is die voor de bedoelde huisvesting geschikt of geschikt te maken is.

4.4.6. Ten behoeve van een tweede agrarische bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven ontheffing verlenen van het maximale aantal toegestane bedrijfswoningen teneinde een tweede agrarische bedrijfswoning toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. ontheffing wordt verleend indien permanent toezicht door twee bedrijfshoofden noodzakelijk is;
- b. ontheffing wordt uitsluitend verleend indien er nog niet eerder een tweede agrarische bedrijfswoning voor het bedrijf aanwezig is geweest;
- c. ontheffing wordt verleend indien inwoning of uitbreiding van de bestaande eerste agrarische bedrijfswoning niet mogelijk is;
- d. de afstand tussen de tweede bedrijfswoning en de overige bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 25 m.

4.4.7. Ten behoeve van bebouwingsoppervlak paardenhouderijen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het maximale bebouwingsoppervlak ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', met inachtneming van het volgende:

- a. het bebouwingsoppervlak bedraagt ten hoogste 1 ha;
- b. de noodzaak tot uitbreiding dient aan getoond te worden middels een bedrijfsplan.

4.4.8. Ten behoeve van paardenbakken behorende bij een agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.2 en 4.5 ten behoeve paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. per agrarisch bedrijf is maximaal één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de afmeting van een paardenbak mag maximaal 1.200 m² bedragen;
- c. de paardenbakken dienen aansluitend aan het agrarische bouwvlak gerealiseerd te worden;
- d. de afstand tussen de paardenbak en de bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken bedraagt ten minste 25 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 8 m.

4.4.9. Ten behoeve van paardenbakken behorende bij een burgerwoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.2 en 4.5 ten behoeve paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. ontheffing kan uitsluitend worden verleend voor paardenbakken behorende bij aangrenzende percelen met de bestemming Wonen en dienen aansluitend aan de bestemming Wonen gerealiseerd te worden;
- b. per woning is maximaal één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
- c. de afmeting van een paardenbak mag maximaal 1.200 m² bedragen;
- d. de afstand tussen de paardenbak en de bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken bedraagt ten minste 25 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 8 m.

4.4.10. Realisatie biomassavergistingsinstallatie

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de realisatie van een biomassavergistingsinstallatie ontheffing verlenen van de in artikel 4.2 gestelde bouwregels, met inachtneming van het volgende:

- a. aan het verzoek om ontheffing wordt uitsluitend medewerking verleend indien sprake is van een duurzaam, volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. realisatie van de biomassavergistingsinstallatie dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
- c. de inhoud van de biomassavergistingsilo's bedraagt ten hoogste 3.000 m³;
- d. de verwerkingscapaciteit bedraagt ten hoogste 80 ton per dag;
- e. de biomassavergistingsinstallatie dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn.

4.5. Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de teelt van ruwvoeder is in geen geval toegestaan;
- b. buitenopslag met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is niet toegestaan;
- c. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 800 m² en er mag niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- d. paardenbakken buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan;
- e. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
- f. het aantal slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 10;
- g. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 80 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

4.6. Ontheffing van de gebruiksregels

4.6.1. Ten behoeve van nevenfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve het toestaan van een of meer, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. in afwijking op het bepaalde onder a geldt dat nieuwbouw ten behoeve van de nevenfunctie tot ten hoogste 100 m² is toegestaan met dien verstande dat aangetoond dient te worden dat de nevenactiviteit niet passend is in de bestaande bebouwing;
- c. in afwijking op het bepaalde onder a geldt dat nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is tevens is toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan het bouwvlak;
- d. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder d niet onevenredig worden aangetast;

- f. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- g. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;
- h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- i. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- j. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
- k. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien dit in directe relatie staat met de hoofdactiviteit;
- l. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 800 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- m. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
 - de nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
 - uitsluitend mobiele kampeermiddelen zijn toegestaan met dien verstande dat trekkershutten wel zijn toegestaan en stacaravans niet;
 - het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25 waarvan ten hoogste 3 bestemd mogen worden voor een trekkershut;
 - de trekkershutten dienen aansluitend aan de bebouwing gerealiseerd te worden;
 - de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
 - de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
 - er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld; dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf;
- n. ten behoeve van de nevenfunctie boerderijkamers geldt tevens het volgende:
 - het aantal kamers bedraagt ten hoogste 5;
 - de oppervlakte per kamer bedraagt ten hoogste 50 m²;
 - de totale gezamenlijk oppervlakte bedraagt ten hoogste 200 m².

4.7. Aanlegvergunning

4.7.1. Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- b. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden).

4.7.2. Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 4.7.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. binnen het bouwvlak plaatsvinden.

4.7.3. Voorwaarde voor de aanlegvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.7.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daarvoor de waarden, zoals in lid 4.1 onder d bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

4.7.4. Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van 4.7.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

4.8. Wijzigingsbevoegdheden

4.8.1. Ten behoeve van verplaatsing agrarische bouwvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de realisatie van een nieuw agrarisch bouwvlak op gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de aanvrager aantoont dat de bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien er elders in het plangebied een bouwvlak met de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - Landschap of Agrarisch met waarden - Natuur en landschap wordt opgeheven;
- c. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een volwaardig grondbonden veehouderijbedrijf, akker- en vollegrondstuinbouwbedrijf, fruit- en sierteeltbedrijf of een boomkwekerij;
- d. in aanvulling op het gestelde onder c geldt dat een nieuw agrarisch bouwvlak voor een fruit- en sierteeltbedrijf of boomkwekerij niet is toegestaan op gronden met de bestemming Waarde - Landschap-1 en Waarde - Landschap-2;
- e. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het geen onevenredige afbreuk doet aan de in lid 4.1 onder d genoemde waarden;
- f. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering van de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering voor de nieuwvestiging van een intensief veehouderijbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone-landbouwontwikkelingsgebied';
- h. indien op het te saneren bouwvlak de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is opgenomen, is ter plaatse van het nieuwe agrarische bouwvlak eveneens geen bedrijfswoning toegestaan;
- i. er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld; dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf.

4.8.2. Ten behoeve van het vergroten van agrarische bouwvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar indien het bestaande bouwvlak voor ten minste 60% bebouwd is;

- c. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
- d. de vergroting van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. bouwvlakken ten behoeve van de intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone-extensiveringsgebied' mogen niet worden vergroot;
- f. bouwvlakken ten behoeve van de intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone-verwervingsgebied' mogen worden vergroot tot ten hoogste 1,5 ha;
- g. overige bouwvlakken mogen worden vergroot tot ten hoogste 2 ha;
- h. indien het bouwvlak vergroot wordt tot 1,5 ha dient er voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder d niet onevenredig worden aangetast;
- i. indien het bouwvlak tot meer dan 1,5 ha vergroot wordt, dient er een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld; dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf.

4.8.3. Ten behoeve van de omschakeling naar een paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een paardenhouderij, met in achtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een paardenhouderij;
- b. afhankelijk van de bedrijfsomvang bedraagt het oppervlak van het bouwvlak ten hoogste 1 ha;
- c. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- d. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het geen onevenredige afbreuk doet aan de in lid 4.1 onder d genoemde waarden;
- e. er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld; dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf.

4.8.4. Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap zodanig wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf – vervolgfuncties toegestaan zijn, met inachtneming van het volgende:

- a. het agrarisch gebruik is beëindigd en agrarisch hergebruik is aantoonbaar niet mogelijk;
- b. er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen niet worden uitgebreid;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd indien en voor zover sloop van alle bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden; hierbij geldt het volgende:
 - indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag en gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;
 - indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² teruggebouwd worden;

- van het gesloopte oppervlak boven 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd met een maximum van 850 m²;
- d. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder d niet onevenredig worden aangetast;
- e. indien er sprake is van het bepaalde onder c dient er tevens een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld; dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf;
- f. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;
- g. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;
- h. er dient voorzien te worden in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- i. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;
- j. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- k. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- l. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
- m. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien dit in directe relatie staat met de hoofdactiviteit;
- n. het aantal woningen mag niet toenemen.

4.8.5. Ten behoeve van rood-voor-rood

Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van een compensatiewoning binnen bouwvlakken met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap met dien verstande dat:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
- b. alle op het bouwvlak aanwezige bebouwing dient te worden gesloopt, met dien verstande dat de bedrijfswoning en bebouwing met de aanduiding 'karakteristiek' niet mag worden gesloopt;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b geldt dat de wijzigingsbevoegdheid voor gemengde grondgebonden agrarische bedrijven op gronden met de aanduiding reconstructiewetzone-verwevingsgebied en reconstructiewetzone-extensiveringsgebied ook toegepast wordt indien er sprake is van het beëindigen van uitsluitend de intensieve tak;
- d. wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering voor:
 - nieuwvestiging of omschakeling van een intensief veehouderijbedrijf;
 - een belemmering van de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en van agrarische bedrijven in de omgeving van de compensatiewoning;
- e. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien ten minste 850 m² bestaande landschapsontsierende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt met dien verstande dat het minimaal aanwezige en te slopen oppervlak per bouwvlak ten minste 250 m² bedraagt;

- f. de te slopen bebouwing dient opgericht te zijn voor 1 januari 2004;
- g. per 850 m² te slopen landschapsontsierende bedrijfsbebouwing is 1 compensatiewoning toegestaan;
- h. de nieuw te realiseren burgerwoning dient te worden voorzien van een zelfstandig bouwvlak met de bestemming Wonen;
- i. indien het zelfstandige bouwvlak zoals genoemd onder h niet binnen het voormalige agrarische bouwvlak gerealiseerd kan worden, is het toestaan van een nieuw bouwvlak elders in het plangebied toegestaan;
- j. de huidige bedrijfswoning dient voorzien te worden van de bestemming Wonen;
- k. de overige gronden van voormalige agrarisch bouwvlak dienen te worden voorzien van de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - Landschap of Agrarisch met waarden - Natuur en landschap zonder bouwvlak;
- l. de oppervlakte van de compensatiekavel bedraagt 1.000 m²;
- m. de inhoudsmaat van de compensatiewoning (inclusief aan- en uitbouwen) niet meer mag bedragen dan 750 m³;
- n. de oppervlakte van de compensatiebijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- o. compensatie ter plaatse niet is toegestaan wanneer er een onevenredige aantasting plaatsvindt van landschaps- en natuurwaarden die in het gebied of op het perceel aanwezig zijn;
- p. er een inrichtingsplan dient te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld; dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf;
- q. er een inrichtingsplan dient te worden overlegd, waarin in ieder geval wordt aangetoond dat de ligging en uitstraling van de compensatiewoning passen binnen de bestaande bebouwingsstructuur.

4.8.6. Ten behoeve van bestemmingswijziging naar landgoed

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap wijzigen in de bestemmingen Wonen - Landgoed en Natuur ten behoeve van de realisatie een nieuw landgoed, indien en voor zover:

- a. bestemmingswijziging is uitsluitend toegestaan op gronden voorzien van een bouwvlak;
- b. de oppervlakte van het landgoed bedraagt minimaal 10 ha;
- c. ten minste 30% van de oppervlakte van het landgoed bestaat uit nieuw bos of een ander natuurdoeltype;
- d. de karakteristiek van het deelgebied wordt versterkt, hetgeen moet blijken uit een in te dienen inrichtingsplan;
- e. het landgoed bijdraagt aan het realiseren van ecologische verbindingen en de wateropgave;
- f. is onderzocht of en hoe het plan bestaande waarden beïnvloed (cultuurhistorie, ecologische waarden, landschapsbeeld);
- g. omliggende agrarische bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden beperkt;
- h. er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld; dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf.

4.8.7. *Nieuwe natuur*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ten behoeve van de realisatie van ecologische verbindingzones de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap te wijzigen in de bestemming Natuur, met inachtneming van het volgende:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie of natuur via particulier natuurbeheerschap wordt gerealiseerd of in het kader van de realisatie van een nieuw landgoed;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omliggende bestaande bestemmingen;
- c. er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld.

4.8.8. *Ten behoeve van waterberging*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ten behoeve van waterberging de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap te wijzigen in de bestemming Water, met inachtneming van het volgende:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omliggende bestaande bestemmingen;
- c. er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld.

Artikel 5 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.8 onder a, b en i;
alsmede voor:
- b. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij: een intensieve veehouderij zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.8 onder c;
- c. behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid, de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen), kwelgebieden, bijzondere graslanden en/of met deze biotopen samenhangende fauna;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is een bedrijfswoning niet toegestaan;
- e. bed & breakfast;
- f. evenementen;
- g. recreatief medegebruik;
- h. de in tabel 5.1 vermelde toegestane nevenfuncties;
met de daarbij behorende:
- i. voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

Tabel 5.1 Niet-agrarische nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten	-	100
in pandige opslag en stalling	-	500
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	-	200
kano-, boot- of fietsenverhuur	-	100
rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte)	gehele bedrijf	100
kleinschalige beroepen en bedrijven aan huis		80

5.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat erf- of terreinafscheidingen (niet zijnde omheiningen rond paardenbakken) en veekeringen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mogen karakteristieke woningen niet worden uitgebreid;
- d. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlak	max. inhoud	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	dakhelling (min./max.)
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen)	één, tenzij middels een aanduiding anders is aangegeven		750 m ³	4,5 m	10 m	20°/ 55°
hoge permanente teelt-ondersteunende voorzieningen		500 m ²				
kassen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'		2 ha		4,5 m	6 m	
rijhal ten behoeve van een paardenfokkerij		1.000 m ²		5,5 m	12 m	
bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij'		bestaand*		5,5 m	12 m	12°/55°
overige bedrijfsgebouwen		volledig bouwvlak		5,5 m	12 m	12°/55°
- sleufsilos					2,5 m	
- voedersilos					15 m	
- mestsilos					6 m	
mestopslagplaten					3 m	
verlichting ten behoeve van paardenbakken					8 m	
windturbines	1				15 m	
erf- of terreinafscheidingen:						
- voor de voorgevel rooilijn					1 m	
- buiten bouwvlakken					1 m	
- overige plaatsen					2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					3 m	

* = Zoals aanwezig op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

5.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- a. indien en voor zover meer dan 1.000 m³ aan bebouwing wordt opgericht kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en de afmeting van de bebouwing alsmede aan de terreininrichting teneinde een verantwoorde landschappelijke inpassing van het agrarisch bedrijf te verzekeren;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' kunnen nadere eisen gesteld worden aan de situering en/of de lengte-breedteverhouding van nieuw te bouwen bebouwing en de nokrichting van de kappen van gebouwen, ten einde een verantwoorde stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het karakteristieke pand te verzekeren.

5.4. Ontheffing van de bouwregels

5.4.1. Ten behoeve van overschrijding van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van agrarische bedrijven ontheffing verlenen van de op de verbeelding aangegeven begrenzing van een bouwvlak en het bepaalde in lid 5.2 onder a, met inachtneming van het volgende:

- a. overschrijding van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan is in ieder geval sprake, indien de overschrijding van het bouwvlak vanwege de milieuwetgeving of het dierenwelzijn is vereist;
- b. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke en natuurwaarden zoals genoemd in lid 5.1 onder c niet onevenredig worden aangetast;
- c. het bouwvlak mag eenmalig worden overschreden met niet meer dan 25 m;
- d. door het verlenen van de ontheffing mogen de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

5.4.2. Ten behoeve van de bouw van innovatieve stalsystemen waaronder serrestallen en boogstallen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van agrarische bedrijven ontheffing verlenen van de goothoogte en dakhelling voor bedrijfsgebouwen zoals bepaald in lid 5.2 onder d teneinde een afwijkende dakvorm voor bedrijfsgebouwen te realiseren, met inachtneming van het volgende:

- a. ten behoeve van de bouw van serrestallen en/of boogstallen;
- b. ontheffing is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- c. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast.

5.4.3. Ten behoeve van kuilvoerplaten, sleufsilo's en mestopslag

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van agrarische bedrijven ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.2 onder a teneinde kuilvoerplaten, sleufsilo's en mestopslag buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. ontheffing wordt uitsluitend verleend indien de bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen een zone van 50 m vanaf de grens van het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. ontheffing wordt uitsluitend verleend indien voldoende afstand tot omliggende hindergevoelige objecten in acht wordt genomen;
- c. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 5.1 onder c niet onevenredig worden aangetast;
- d. mestopslag in mestsilo's is niet toegestaan.

5.4.4. Ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van agrarische bedrijven ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.2 onder a teneinde hoge en lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan aansluitend aan het bouwvlak;
- b. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 5.1 onder c niet onevenredig worden aangetast.

5.4.5. *Ten behoeve van extra woonruimte*

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven ontheffing verlenen van de voor de bedrijfswoning geldende maximale inhoudsmaat, teneinde het mogelijk te maken de inhoud van de woning te vergroten tot 1.000 m³, zulks ten behoeve van de huisvesting van een tweede arbeidskracht, of een rustende boer met inachtneming van het volgende:

- a. aan een verzoek om ontheffing voor extra woonruimte wordt uitsluitend medewerking verleend indien sprake is van een duurzaam, volwaardig agrarisch bedrijf en de extra woonruimte noodzakelijk is voor de huisvesting van een tweede arbeidskracht of een rustende boer;
- b. uitbreiding van de woning dient bij voorkeur plaats te vinden binnen het bestaande hoofdgebouw;
- c. ontheffing wordt niet verleend, indien op het bouwvlak reeds een woning aanwezig is die voor de bedoelde huisvesting geschikt of geschikt te maken is.

5.4.6. *Ten behoeve van een tweede agrarische bedrijfswoning*

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven ontheffing verlenen van het maximale aantal toegestane bedrijfswoningen teneinde een tweede agrarische bedrijfswoning toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. ontheffing wordt verleend indien permanent toezicht door twee bedrijfshoofden noodzakelijk is;
- b. ontheffing wordt uitsluitend verleend indien er nog niet eerder een tweede agrarische bedrijfswoning voor het bedrijf aanwezig is geweest;
- c. ontheffing wordt verleend indien inwoning of uitbreiding van de bestaande eerste agrarische bedrijfswoning niet mogelijk is;
- d. de afstand tussen de tweede bedrijfswoning en de overige bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 25 m.

5.4.7. *Ten behoeve van bebouwingsoppervlak paardenhouderijen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het maximale bebouwingsoppervlak ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', met inachtneming van het volgende:

- a. het bebouwingsoppervlak bedraagt ten hoogste 1 ha;
- b. de noodzaak tot uitbreiding dient aan getoond te worden middels een bedrijfsplan.

5.4.8. *Ten behoeve van paardenbakken behorende bij een agrarisch bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.2 en 5.5 ten behoeve paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. per agrarisch bedrijf is maximaal één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de afmeting van een paardenbak mag maximaal 1.200 m² bedragen;
- c. de paardenbakken dienen aansluitend aan het agrarische bouwvlak gerealiseerd te worden;
- d. de afstand tussen de paardenbak en de bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken bedraagt ten minste 25 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 8 m.

5.4.9. *Ten behoeve van paardenbakken behorende bij een burgerwoning*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.2 en 5.5 ten behoeve paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. ontheffing kan uitsluitend worden verleend voor paardenbakken behorende bij aangrenzende percelen met de bestemming Wonen en dienen aansluitend aan de bestemming Wonen gerealiseerd te worden;
- b. per woning is maximaal één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
- c. de afmeting van een paardenbak mag maximaal 1.200 m² bedragen;
- d. de afstand tussen de paardenbak en de bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken bedraagt ten minste 25 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 8 m.

5.4.10. Realisatie biomassavergistingsinstallatie

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de realisatie van een biomassavergistingsinstallatie ontheffing verlenen van de in artikel 5.2 gestelde bouwregels, met inachtneming van het volgende:

- a. aan het verzoek om ontheffing wordt uitsluitend medewerking verleend indien sprake is van een duurzaam, volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. realisatie van de biomassavergistingsinstallatie dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
- c. de inhoud van de biomassavergistingsilo's bedraagt ten hoogste 3.000 m³;
- d. de verwerkingscapaciteit bedraagt ten hoogste 80 ton per dag;
- e. de biomassavergistingsinstallatie dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn.

5.5. Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de teelt van ruwvoeder is in geen geval toegestaan;
- b. teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan;
- c. buitenopslag met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is niet toegestaan;
- d. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 800 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- e. paardenbakken buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan;
- f. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
- g. het aantal slaappleaatsen ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 10;
- h. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 80 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

5.6. Ontheffing van de gebruiksregels

Ten behoeve van nevenfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve het toestaan van een of meer, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. in afwijking op het bepaalde onder a geldt dat nieuwbouw ten behoeve van de nevenfunctie tot ten hoogste 100 m² is toegestaan met dien verstande dat aangetoond dient te worden dat de nevenactiviteit niet passend is in de bestaande bebouwing;
- c. in afwijking op het bepaalde onder a geldt dat nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is tevens is toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan het bouwvlak;
- d. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;

- e. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 5.1 onder c niet onevenredig worden aangetast;
- f. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- g. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;
- h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- i. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- j. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden te worden en waar mogelijk worden versterkt;
- k. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien dit in directe relatie staat met de hoofdactiviteit;
- l. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 800 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- m. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen, geldt tevens het volgende:
 - de nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
 - uitsluitend mobiele kampeermiddelen zijn toegestaan met dien verstande dat trekkershutten wel zijn toegestaan en stacaravans niet;
 - het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25 waarvan ten hoogste 3 bestemd mogen worden voor een trekkershut;
 - de trekkershutten dienen aansluitend aan de bebouwing gerealiseerd te worden;
 - de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
 - de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
 - er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld; dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf;
- n. ten behoeve van de nevenfunctie boerderijkamers geldt tevens het volgende:
 - aantal kamers bedraagt ten hoogste 5;
 - de oppervlakte per kamer bedraagt ten hoogste 50 m²;
 - de totale gezamenlijk oppervlakte bedraagt ten hoogste 200 m².

5.7. Aanlegvergunning

5.7.1. Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschap zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofiëren van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- d. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden).

5.7.2. Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 5.7.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. binnen het bouwvlak plaatsvinden.

5.7.3. Voorwaarde voor de aanlegvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.7.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daarvoor de waarden, zoals in lid 5.1 onder c bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

5.7.4. Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van 5.7.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

5.8. Wijzigingsbevoegdheden

5.8.1. Ten behoeve van het vergroten van agrarische bouwvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar indien het bestaande bouwvlak voor ten minste 60% bebouwd is;
- c. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
- d. de vergroting van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. bouwvlakken ten behoeve van de intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone-extensiveringsgebied' mogen niet worden vergroot;
- f. bouwvlakken ten behoeve van de intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone-verwervingsgebied' mogen worden vergroot tot ten hoogste 1,5 ha;
- g. overige bouwvlakken mogen worden vergroot tot ten hoogste 2 ha;
- h. indien het bouwvlak vergroot wordt tot 1,5 ha, dient er voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 5.1 onder c niet onevenredig worden aangetast;
- i. indien het bouwvlak tot meer dan 1,5 ha vergroot wordt, dient er een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld; dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf.

5.8.2. Ten behoeve van de omschakeling naar een paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een paardenhouderij, met in achtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een paardenhouderij;
- b. afhankelijk van de bedrijfsomvang bedraagt het oppervlak van het bouwvlak ten hoogste 1 ha;
- c. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;

- d. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het geen onevenredige afbreuk doet aan de in lid 5.1 onder c genoemde waarden;
- e. er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld; dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf.

5.8.3. Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap zodanig wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf – vervolgfuncties toegestaan zijn, met inachtneming van het volgende:

- a. het agrarisch gebruik is beëindigd en agrarisch hergebruik is aantoonbaar niet mogelijk;
- b. er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd indien en voor zover sloop van alle bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden; hierbij geldt het volgende:
 - indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;
 - indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² teruggebouwd worden;
 - van het gesloopte oppervlak boven 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd met een maximum van 850 m²;
- d. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 5.1 onder c niet onevenredig worden aangetast;
- e. indien er sprake is van het bepaalde onder c dient er tevens een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld; dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf;
- f. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;
- g. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;
- h. er dient voorzien te worden in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- i. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;
- j. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- k. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- l. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
- m. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien dit in directe relatie staat met de hoofdactiviteit;
- n. het aantal woningen mag niet toenemen.

5.8.4. Ten behoeve van rood-voor-rood

Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van één compensatiewoning binnen bouwvlakken met de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschap, met dien verstande dat:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
- b. alle op het bouwvlak aanwezige bebouwing dient te worden gesloopt, met dien verstande dat de bedrijfswooning en bebouwing met de aanduiding 'karakteristiek' niet mag worden gesloopt;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b geldt dat de wijzigingsbevoegdheid voor gemengde grondgebonden agrarische bedrijven op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied' en 'reconstructiewetzone-extensiveringsgebied' ook toegepast wordt indien er sprake is van het beëindigen van uitsluitend de intensieve tak;
- d. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering voor:
 - nieuwvestiging of omschakeling van een intensief veehouderijbedrijf;
 - een belemmering van de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en van agrarische bedrijven in de omgeving van de compensatiewoning;
- e. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien ten minste 850 m² bestaande landschapsontsierende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt met dien verstande dat het minimaal aanwezige en te slopen oppervlak per bouwvlak ten minste 250 m² bedraagt;
- f. de te slopen bebouwing dient opgericht te zijn voor 1 januari 2004;
- g. per 850 m² te slopen landschapsontsierende bedrijfsbebouwing is 1 compensatiewoning toegestaan;
- h. de nieuw te realiseren burgerwooning dient te worden voorzien van een zelfstandig bouwvlak met de bestemming Wonen;
- i. indien het zelfstandige bouwvlak zoals genoemd onder h niet binnen het voormalige agrarische bouwvlak gerealiseerd kan worden, is het toestaan van een nieuw bouwvlak elders in het plangebied toegestaan;
- j. de huidige bedrijfswooning dient voorzien te worden van de bestemming Wonen;
- k. de overige gronden van voormalige agrarisch bouwvlak dienen te worden voorzien van de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - Landschap of Agrarisch met waarden - Natuur en landschap zonder bouwvlak;
- l. de oppervlakte van de compensatiekavel bedraagt 1.000 m²;
- m. de inhoudsmaat van de compensatiewoning (inclusief aan- en uitbouwen) niet meer mag bedragen dan 750 m³;
- n. de oppervlakte van de compensatiebijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- o. compensatie ter plaatse niet is toegestaan wanneer er een onevenredige aantasting plaatsvindt van landschaps- en natuurwaarden die in het gebied of op het perceel aanwezig zijn;
- p. er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld; dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf;
- q. er een inrichtingsplan dient te worden overlegd, waarin in ieder geval wordt aangetoond dat de ligging en uitstraling van de compensatiewoning passen binnen de bestaande bebouwingsstructuur.

5.8.5. *Ten behoeve van bestemmingswijziging naar landgoed*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap wijzigen in de bestemmingen Wonen - Landgoed en Natuur ten behoeve van de realisatie een nieuw landgoed, indien en voor zover:

- a. bestemmingswijziging is uitsluitend toegestaan op gronden voorzien van een bouwvlak;
- b. de oppervlakte van het landgoed bedraagt minimaal 10 ha;
- c. ten minste 30% van de oppervlakte van het landgoed bestaat uit nieuw bos of een ander natuurdoeltype;
- d. de karakteristiek van het deelgebied wordt versterkt, hetgeen moet blijken uit een in te dienen inrichtingsplan;
- e. het landgoed bijdraagt aan het realiseren van ecologische verbindingen en de wateropgave;
- f. is onderzocht of en hoe het plan bestaande waarden beïnvloed (cultuurhistorie, ecologische waarden, landschapsbeeld);
- g. omliggende agrarische bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden beperkt;
- h. er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld; dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf.

5.8.6. *Nieuwe natuur*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ten behoeve van de realisatie van ecologische verbindingzones de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschap te wijzigen in de bestemming Natuur, met inachtneming van het volgende:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie of natuur via particulier natuurbeheerschap wordt gerealiseerd of in het kader van de realisatie van een nieuw landgoed;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestaande bestemmingen;
- c. er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld.

5.8.7. *Ten behoeve van waterberging*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ten behoeve van waterberging de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschap te wijzigen in de bestemming Water, met inachtneming van het volgende:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestaande bestemmingen;
- c. er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld.

Artikel 6 Bedrijf

6.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven vallende in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten; alsmede voor:
- b. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf': tevens een agrarisch loonbedrijf uit categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'antennemast': een antennemast;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is een bedrijfswoning niet toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gemaal': uitsluitend een gemaal;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': uitsluitend een nutsvoorziening;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': een parkeerterrein;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-aannemersbedrijf': tevens een aannemersbedrijf uit categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-carrosseriebedrijf': tevens een carrosseriebedrijf uit categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel in veevoer': een groothandel in veevoer;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-houtwarenindustrie': tevens een houtwarenindustrie uit categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-transportbedrijf': een transportbedrijf;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-transportbedrijf annex agrarisch loonbedrijf': een transportbedrijf annex agrarisch loonbedrijf;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-uv-desinfectiebedrijf': een uv-desinfectiebedrijf;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-voormalige bedrijfsbebouwing': voormalige bedrijfsbebouwing;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-waterwinbedrijf': tevens een waterwinbedrijf;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg': tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg;
- r. evenementen;
- s. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen; met daaraan ondergeschikt:
- t. het verhandelen van ter plaatse vervaardigde goederen.

6.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terrein-afscheidingsmuren, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mogen karakteristieke woningen niet worden uitgebreid;

met dien verstande dat:

- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voormalige bedrijfsbebouwing' het volgende geldt:
1. het uitbreiden van bestaande bebouwing is in geen geval toegestaan;
 2. nieuwbouw is in geen geval toegestaan;
 3. het gebruik van kassen is in geen geval toegestaan;
 4. van het bepaalde onder 2 kan worden afgeweken indien voormalige agrarische bebouwing wordt gesaneerd, met dien verstande dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing maximaal 250 m² mag bedragen;
- d. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlak	max. inhoud	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	dakhelling min./max.	max. afstand tot perceelsgrens
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen)	één, tenzij middels een aanduiding anders is aangegeven	-	750 m ³	4,5 m	10 m	20°/55°	
bedrijfsgebouwen	-	bestaand*	-	5,5 m	12 m		3 m
windturbines	1				15 m		
erf- of terreinafscheidingen:	-						
- voor de voor-gevelrooilijn		-	-	-	1 m		
- overige plaatsen					2 m		
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m		

- = Niet van toepassing.

* = Zoals aanwezig op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

6.3. Ontheffing van de bouwregels

6.3.1. Ten behoeve van het maximaal te bebouwen oppervlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het maximaal toegestane oppervlak aan bedrijfsgebouwen, met inachtneming van het volgende:

- a. het bestaande bebouwde oppervlak mag eenmalig met ten hoogste 15% worden vergroot;
- b. in afwijking op het bepaalde onder a geldt dat het bestaande bebouwde oppervlak van agrarisch aanverwante bedrijven eenmalig met ten hoogste 25% mag worden vergroot;
- c. de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen;
- d. er mag geen sprake zijn van een vergroting van de milieubelasting op de omgeving;
- e. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

6.4. Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- e. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;

- f. per bedrijf mag de oppervlakte van het kantoor niet meer bedragen dan 50% van het totale vloeroppervlak met een maximum van 400 m² per bedrijf;
- g. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- h. de verkoop van motorbrandstoffen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'verkooppunt voor motorbrandstoffen, zonder lpg' en 'verkooppunt voor motorbrandstoffen, inclusief lpg'; de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandel in de vorm van een shop bedraagt ten hoogste 125 m²;
- i. buitenopslag met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is niet toegestaan.

6.5. Wijzigingsbevoegdheden

6.5.1. Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Bedrijf zodanig wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een bedrijf – vervolgfuncties toegestaan zijn, met inachtneming van het volgende:

- a. het bedrijfsmatige gebruik is beëindigd en bedrijfsmatig hergebruik is aantoonbaar niet mogelijk;
- b. er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd indien en voor zover sloop van alle bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden; hierbij geldt het volgende:
 - indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;
 - indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² teruggebouwd worden;
 - van het gesloopte oppervlak boven 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd met een maximum van 850 m²;
- d. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- e. indien er sprake is van het bepaalde onder c dient er tevens een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld; dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf;
- f. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;
- g. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;
- h. er dient voorzien te worden in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- i. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;
- j. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- k. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- l. de uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
- m. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien dit in directe relatie staat met de hoofdactiviteit;
- n. het aantal woningen mag niet toenemen.

6.5.2. Ten behoeve van rood-voor-rood

Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van een compensatiewoning binnen bouwvlakken met de bestemming Bedrijf met dien verstande dat:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering voor:
 - nieuwvestiging of omschakeling van een intensief veehouderijbedrijf;
 - een belemmering van de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en van agrarische bedrijven in de omgeving van de compensatiewoning;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering voor de nieuwvestiging van een intensief veehouderijbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- c. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien ten minste 850 m² landschapsontsierende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt met dien verstande dat het minimaal aanwezige en te slopen oppervlak per bouwvlak ten minste 250 m² bedraagt;
- d. per 850 m² te slopen landschapsontsierende bedrijfsbebouwing is 1 compensatiewoning toegestaan;
- e. alle op het bouwvlak aanwezige bebouwing dient te worden gesloopt;
- f. de nieuw te realiseren burgerwoning dient te worden voorzien van een zelfstandig bouwvlak met de bestemming Wonen;
- g. indien het zelfstandige bouwvlak zoals genoemd onder f niet binnen het voormalige agrarische bouwvlak gerealiseerd kan worden, is het toestaan van een nieuw bouwvlak elders in het plangebied toegestaan;
- h. de huidige bedrijfswoning dient voorzien te worden van de bestemming Wonen;
- i. de inhoudsmaat van de compensatiewoning (inclusief aan- en uitbouwen) niet meer mag bedragen dan 750 m³;
- j. de oppervlakte van de compensatiebijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- k. de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving van de compensatiewoning niet onevenredig mogen worden belemmerd;
- l. compensatie ter plaatse niet is toegestaan wanneer er een onevenredige aantasting plaatsvindt van landschaps- en natuurwaarden die in het gebied of op het perceel aanwezig zijn;
- m. er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld; dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf;
- n. er een inrichtingsplan dient te worden overlegd, waarin in ieder geval wordt aangetoond dat de ligging en uitstraling van de compensatiewoning passen binnen de bestaande bebouwingsstructuur.

6.5.3. Ten behoeve van een nieuw agrarische bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Bedrijf te wijzigen in de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - Landschap of Agrarisch met waarden - Natuur en landschap, met inachtneming van het volgende:

- a. planwijziging is uitsluitend toegestaan ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. planwijziging is uitsluitend toegestaan indien elders in het plangebied een bouwvlak bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - Landschap of Agrarisch met waarden - Natuur en landschap opgeheven wordt;

- c. per bouwvlak wordt voorzien in maximaal één bedrijfswoning;
- d. de omschakeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

Artikel 7 Cultuur en Ontspanning

7.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en Ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'museum': een museum;
- evenementen;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

7.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	dakhelling min./max.
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen)	één, tenzij middels een maatvoering-aanduiding anders is aangegeven	750 m ³	4,5 m	10 m	20°/55°
bedrijfsgebouwen	-	bestaand*		8 m	
windturbines	1			15 m	
erf- of terreinafscheidingen:	-				
- voor de voor-gevelrooilijn		-	-	1 m	
- overige plaatsen				2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	2,5 m	

- = Niet van toepassing.

* = Zoals aanwezig op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

7.3. Ontheffing van de bouwregels

Ten behoeve van het maximaal te bebouwen oppervlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het maximaal toegestane oppervlak aan bedrijfsgebouwen, met inachtneming van het volgende:

- het bestaande bebouwde oppervlak mag eenmalig met ten hoogste 15% worden vergroot;
- de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen;
- er mag geen sprake zijn van een vergroting van de milieubelasting op de omgeving;
- er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

Artikel 8 Detailhandel

8.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel in kampeermiddelen;
- b. reparatie van kampeermiddelen;
- c. gebouwen, niet zijnde een bedrijfswoning;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. evenementen;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, tuinen, erven, terrassen, terreinen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

8.2. Bestemmingsomschrijving

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 8 m;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 8 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2,5 m.

Artikel 9 Detailhandel - Tuincentrum

9.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel - Tuincentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- een tuincentrum annex kwekerij;
- evenementen;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

9.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	maximaal oppervlak	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	dakhelling min./max.
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen)	één, tenzij middels een aanduiding anders is aangegeven	750 m ³		4,5 m	10 m	
bedrijfsgebouwen			bestaand*	5,5 m	12 m	
kassen			bestaand*		7 m	
windturbines	1				15 m	
erf- of terrein-afscheidings: - voor de voor-gevelrooilijn - overige platen	-	-		-	1 m 2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-		-	3 m	

* = Zoals aanwezig op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

9.3. Ontheffing van de bouwregels

Ten behoeve van het maximaal te bebouwen oppervlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het maximaal toegestane oppervlak aan bedrijfsgebouwen, met inachtneming van het volgende:

- het bestaande bebouwde oppervlak mag eenmalig met ten hoogste 15% worden vergroot;
- de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen;
- er mag geen sprake zijn van een vergroting van de milieubelasting op de omgeving;
- er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

Artikel 10 Gemengd

10.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- horeca bedrijven uit categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- dagrecreatieve voorzieningen;
- evenementen;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

10.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	maximaal oppervlak	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	dakhelling min./max.
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen)	één, tenzij middels een aanduiding anders is aangegeven	750 m ³		4,5 m	10 m	20°/55°
bedrijfsgebouwen			bestaand*	5,5 m	12 m	
windturbines	1				15 m	
erf- of terrein-afscheidings: - voor de voor-gevelrooilijn - overige plaatsen	-	-		-	1 m 2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-		-	3 m	

* = Zoals aanwezig op het moment van terzieslegging van het ontwerpbestemmingsplan.

10.3. Ontheffing van de bouwregels

Ten behoeve van het maximaal te bebouwen oppervlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het maximaal toegestane oppervlak aan bedrijfsgebouwen, met inachtneming van het volgende:

- het bestaande bebouwde oppervlak mag eenmalig met ten hoogste 15% worden vergroot;
- de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen;
- er mag geen sprake zijn van een vergroting van de milieubelasting op de omgeving;
- er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

10.4. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen ten behoeve van het toestaan van kleinschalig kamperen in de vorm van nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

- per horecabedrijf is ten hoogste 1 kleinschalig kampeerterrein toegestaan;
- ten behoeve van bebouwing geldt het volgende:

- voorzieningen ten behoeve van de nevenfunctie mogen uitsluitend binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd worden;
- c. ten behoeve van het gebruik van gronden geldt het volgende:
 - het gedeelte van de nevenfunctie waarvoor geen bebouwing nodig is, is tevens toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan het bouwvlak;
 - het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25 waarvan ten hoogste 3 bestemd mogen worden voor een trekkershut;
 - de trekkershutten dienen aansluitend aan de bebouwing gerealiseerd te worden;
 - de nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
- d. uitsluitend mobiele kampeermiddelen zijn toegestaan met dien verstande dat trekkershutten wel zijn toegestaan en stacaravans niet;
- e. de nevenfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- f. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- g. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- h. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- i. de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
- j. de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
- k. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;
- l. er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld; dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf.

Artikel 11 Groen

11.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, randbeplanting, water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;
- b. bij deze bestemming behorende nutsvoorzieningen.

11.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. het oppervlak van een gebouw bedraagt ten hoogste 15 m²;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 6 m;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 12 Groen-1

12.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen rond recreatierreinen.

12.2. Bouwregels

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-vlaggenmast' bedraagt de hoogte van een vlaggenmast ten hoogste 5 m;
- b. op de gronden zonder aanduiding mag niet worden gebouwd.

Artikel 13 Horeca

13.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- horeca bedrijven uit categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-1': tevens een café;
- evenementen;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

13.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	dakhelling
bedrijfswoningen (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen)	één, tenzij middels een aanduiding anders is aangegeven	750 m ³	4,5 m	10 m	20°/55°
bedrijfsgebouwen		bestaand*	5,5 m	12 m	
windturbines	1			15 m	
erf- of terreinafscheidingen:					
- voor de voorgevelrooilijn				1 m	
- overige plaatsen				2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde				3 m	

* = Zoals aanwezig op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

13.3. Ontheffing van de bouwregels

13.3.1. Ten behoeve van het maximaal te bebouwen oppervlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het maximaal toegestane oppervlak aan bedrijfsgebouwen, met inachtneming van het volgende:

- het bestaande bebouwde oppervlak mag eenmalig met ten hoogste 15% worden vergroot;
- de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen;
- er mag geen sprake zijn van een vergroting van de milieubelasting op de omgeving;
- er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

13.4. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen ten behoeve van het toestaan van kleinschalig kamperen in de vorm van nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

- per horecabedrijf is ten hoogste 1 kleinschalig kampeerterrein toegestaan;
- ten behoeve van bebouwing geldt het volgende:
 - voorzieningen ten behoeve van de nevenfunctie mogen uitsluitend binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd worden;
- ten behoeve van het gebruik van gronden geldt het volgende:

- het gedeelte van de nevenfunctie waarvoor geen bebouwing nodig is, is tevens toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan het bouwvlak;
 - het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25 waarvan ten hoogste 3 bestemd mogen worden voor een trekkershut;
 - de trekkershutten dienen aansluitend aan de bebouwing gerealiseerd te worden;
 - het kleinschalig kamperen is alleen toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
- d. uitsluitend mobiele kampeermiddelen zijn toegestaan met dien verstande dat trekkershutten wel zijn toegestaan en stacaravans niet;
- e. de nevenfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- f. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- g. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- h. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- i. de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
- j. de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
- k. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;
- l. er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld; dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf.

Artikel 14 Kantoor

14.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- kantoren;
- evenementen;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

14.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	dakhelling
bedrijfswoningen (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen)	één, tenzij middels een aanduiding anders is aangegeven	750 m ³	4,5 m	10 m	20°/55°
overige gebouwen		bestaand*	bestaand*	bestaand*	
windturbines	1			15 m	
erf- of terreinafscheidingen:					
- voor de voorgevelrooilijn				1 m	
- overige plaatsen				2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde				3 m	

* = Zoals aanwezig op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

14.3. Ontheffing van de bouwregels

Ten behoeve van het maximaal te bebouwen oppervlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het maximaal toegestane oppervlak aan bedrijfsgebouwen, met inachtneming van het volgende:

- het bestaande bebouwde oppervlak mag eenmalig met ten hoogste 15% worden vergroot;
- de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen;
- er mag geen sprake zijn van een vergroting van de milieubelasting op de omgeving;
- er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

Artikel 15 Maatschappelijk

15.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- gezondheidszorg, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-voormalige bedrijfsbebouwing': voormalige bedrijfsbebouwing;
- evenementen;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is een bedrijfswoning niet toegestaan;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

15.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;

met dien verstande dat:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-voormalige bedrijfsbebouwing' het volgende geldt:
 - het uitbreiden van bestaande bebouwing is in geen geval toegestaan;
 - nieuwbouw is in geen geval toegestaan;
 - het gebruik van kassen is in geen geval toegestaan;
 - van het bepaalde onder 2 kan worden afgeweken indien voormalige agrarische bebouwing wordt gesaneerd, met dien verstande dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing maximaal 250 m² mag bedragen;
- verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	dakhelling
bedrijfswoningen (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen)	één, tenzij middels een aanduiding anders is aangegeven	750 m ³	4,5 m	10 m	20°/55°
overige gebouwen		bestaand*	bestaand*	bestaand*	
windturbines	1			15 m	
erf- of terreinafscheidingen:					
- voor de voorgevelrooilijn				1 m	
- overige plaatsen				2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde				3 m	

* = Zoals aanwezig op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

15.3. Ontheffing van de bouwregels

Ten behoeve van het maximaal te bebouwen oppervlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het maximaal toegestane oppervlak aan bedrijfsgebouwen, met inachtneming van het volgende:

- het bestaande bebouwde oppervlak mag eenmalig met ten hoogste 15% worden vergroot;

- b. de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen;
- c. er mag geen sprake zijn van een vergroting van de milieubelasting op de omgeving;
- d. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

Artikel 16 Maatschappelijk - Begraafplaats

16.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een begraafplaats;
- b. een urnenveld en/of urnenmuur;
- c. een berging;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

16.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- c. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlakte	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
overige gebouwen - berging	1	bestaand*		2,5 m	5 m
bouwwerken, geen gebouwen zijnde					3 m

* = Zoals aanwezig op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 17 Maatschappelijk - Militaire zaken 1

17.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Militaire zaken 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. militaire doeleinden;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

17.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van masten bedraagt ten hoogste 12 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2,5 m.

17.3. Aanlegvergunning

17.3.1. Aanlegverbod zonder aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Maatschappelijk - Militaire zaken 1 zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen of verharderen van wegen of het aanbrengen van andere oppervlakteverharding;
- b. het bebossen of beplanten met opgaand hout;
- c. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilieren van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- d. het vellen of rooien van houtopstanden en/of -gewassen anders dan bij wijze van verzorging daarvan;
- e. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven ophogen en egaliseren.

17.3.2. Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 17.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken of werkzaamheden waarvoor reeds een vergunning is verleend;
- d. het vellen of rooien van houtopstanden en/of -gewassen voor het periodiek kappen van hakhout.

17.3.3. Voorwaarde voor een aanlegvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 17.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

17.3.4. Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van artikel 17.3.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 18 Natuur

18.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- b. extensieve dagrecreatie;
- c. houtproductie;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine': een windturbine;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning-bezoekerscentrum': een bezoekerscentrum;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': een parkeerterrein.

18.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen, met uitzondering van gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning-bezoekerscentrum', uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' bedraagt ten hoogste 15 m;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning-bezoekerscentrum' bedraagt de hoogte dat met de maatvoeringaanduiding is aangegeven;
- d. het bebouwd oppervlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning-bezoekerscentrum' bedraagt ten hoogste 100 m²;
- e. de bouwhoogte van een hoogzit bedraagt ten hoogste 8 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

18.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 18.2 ten einde het oprichten van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het beheer en het onderhoud van de terreinen, met inachtneming van het volgende:

- a. het gebouw dient noodzakelijk te zijn voor het beheer en onderhoud;
- b. de oppervlakte van per gebouw bedraagt ten hoogste 50 m²;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m.

18.4. Aanlegvergunning

18.4.1. Aanlegverbod zonder aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilieren van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- d. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden);
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

18.4.2. Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 18.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

18.4.3. Voorwaarde voor een aanlegvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 18.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetaast.

18.4.4. Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van artikel 18.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 19 Recreatie - Dagrecreatie

19.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. lig-, speel- en groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin': uitsluitend een volkstuincomplex;
- c. evenementen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

19.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de kavelgrootte per volkstuintje bedraagt ten hoogste 300 m²;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' tevens gebouwen mogen worden gebouwd met dien verstande dat per volkstuincomplex met een oppervlakte van ten minste 1 ha ten hoogste 1 niet voor bewoning bestemd gebouwd met een oppervlak van 25 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m is toegestaan;
- d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m.

19.3. Ontheffingsregel

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 19.2 onder a ten behoeve van de bouw van een beheergebouw en een tweede toiletgebouw met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m en een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 20 m².

19.4. Aanlegvergunning

19.4.1. Aanlegverbod zonder aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Recreatie - Dagrecreatie zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het verwijderen van beplantingen welke dienen voor de landschappelijke inpassing van het terrein.

19.4.2. Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 19.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

19.4.3. Voorwaarde voor de aanlegvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 19.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien de beoogde landschappelijke inpassing van het terrein niet onevenredig geschaad wordt.

19.4.4. Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van 19.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 20 Recreatie – Verblifsrecreatie

20.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblifsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-cta': een kampeerterrein voor niet permanent te bewonen recreatiewoningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-ctb': een kampeerterrein voor recreatiewoningen en kampeermiddelen met bijbehorende sanitaire voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van onderhoud en beheer;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-ctc': een vakantie- en kinderoord;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-ctd': een natuurkampeerterrein voor uitsluitend mobiele kampeermiddelen en bijbehorende sport en speelvoorzieningen;
- e. ter plaatse van decaanduiding 'sr-cte': een natuurkampeerterrein met ten hoogste 25 standplaatsen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'sr-ctf': een kampeerterrein voor kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans en woonwagens, met de bij het kampeerterrein behorende voorzieningen zoals recreatieruimte, landwinkel, sanitairruimte en een onderhoudsruimte;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerboerderij': een kampeerboerderij;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': een parkeerterrein;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': een recreatiewoning;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-voormalige bedrijfsbebouwing': voormalige bedrijfsbebouwing;
- k. bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, verhardingen, groenvoorzieningen en water.

20.2. Bouwregels

Op deze gronden mag ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels.

20.2.1. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-cta'

- a. gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- c. de recreatiewoningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
- d. de onderlinge afstand tussen de recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 8 m;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat erf- of terreinafscheidingen en recreatiewoningen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden;
- f. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	dakhelling min./max.
recreatiewoningen (inclusief berging)	één, tenzij middels een aanduiding anders is aangegeven	200 m ³	60 m ²	2 m	6 m	25/-
erf- of terreinafscheidingen					2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					3 m	

20.2.2. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-ktb'

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling min./max.
bedrijfswoningen (inclusief aan- en uitbouwen)	1	750 m ³			10 m	30/-
overige gebouwen (exclusief bedrijfswoning)			zoals aangegeven middels een aanduiding	4 m	8 m	
recreatiewoningen	zoals aangegeven middels een maatvoeringaanduiding	200 m ³		3,5		
erf- of terreinafscheidingen					2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					6,5 m	

20.2.3. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-ktc'

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling min./max.
bedrijfswoningen (inclusief aan- en uitbouwen)	2	750 m ³			10 m	30/-
overige gebouwen (exclusief bedrijfswoning)			zoals aangegeven middels een aanduiding	4 m	8 m	
windturbines	1				15 m	
erf- of terreinafscheidingen:						
- voor de voorgevelrooilijn					1 m	
- overige plaatsen					2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					3 m	

20.2.4. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-ktd'

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. mobiele kampeermiddelen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden geplaatst;
- b. het aantal mobiele kampeermiddelen bedraagt ten hoogste 30;
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2,5 m.

20.2.5. *Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-kte'*

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. het aantal mobiele kampeermiddelen bedraagt ten hoogste 25;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

20.2.6. *Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-ktf'*

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- c. parkeren is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- d. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte
gebouwen waarvan:	13		825 m ²		5,5 m
- chalets	6	120 m ³	50 m ²	2,2 m	3,3 m
- trekkershutten	2	75 m ³	30 m ²	2,2 m	3,3 m
- landwinkel	1		100 m ²		5,5 m
bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de voorgevel of een naar de weggekeerde zijgevel van het hoofdgebouw					1 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					2,5 m

20.2.7. *Ter plaatse van de aanduiding 'kampeerboerderij'*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-voormalige bedrijfsbebouwing' geldt het volgende:
 1. het uitbreiden van bestaande bebouwing is in geen geval toegestaan;
 2. nieuwbouw is in geen geval toegestaan;
 3. van het bepaalde onder 2 kan worden afgeweken indien voormalige agrarische bebouwing wordt gesaneerd, met dien verstande dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing maximaal 250 m² mag bedragen;
- c. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	dakhelling min./max.
bedrijfswoningen (inclusief aan- en uitbouwen)	2	750 m ³			10 m	30/-
overige gebouwen (exclusief bedrijfswoning)			zoals aangegeven middels een aanduiding	4 m	8 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					6,5 m	

20.2.8. Ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning'

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mogen karakteristieke woningen niet worden uitgebreid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-voormalige bedrijfsbebouwing' geldt het volgende:
 1. het uitbreiden van bestaande bebouwing is in geen geval toegestaan;
 2. nieuwbouw is in geen geval toegestaan;
 3. van het bepaalde onder 2 kan worden afgeweken indien voormalige agrarische bebouwing wordt gesaneerd, met dien verstande dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing maximaal 250 m² mag bedragen;
- d. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte
recreatiewoning	zoals aangegeven middels een aanduiding	300 m ³		3,5 m	
erf- of terreinafscheidingen					3 m

20.3. Ontheffing van de bouwregels**20.3.1. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-cta'**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 20.2.1 ten behoeve van:

- a. de in lid 20.2 genoemde hoogte en afstandsmaten;
 - b. de bouw van gebouwen van openbaar nut;
- met inachtneming van het volgende:
- c. de afwijking van de hoogte en afstandsmaten bedraagt ten hoogste 10%;
 - d. de inhoud van gebouwen van openbaar nut bedraagt ten hoogste 50 m³;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en zich daarop bevindende bouwwerken mogen niet onevenredig worden beperkt.

20.3.2. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-ktb'

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 20.2.2 ten behoeve van:

- a. het bouwen van dienstgebouwen buiten het bouwvlak;
 - b. de bouw van een tweede bedrijfswoning;
- met inachtneming van het volgende:
- c. ontheffing voor de bouw van dienstgebouwen buiten het bouwvlak wordt uitsluitend verleend indien het bebouwd oppervlak per dienstgebouw niet meer bedraagt dan 40 m², de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m en het totale bebouwde oppervlak buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 200 m²;
 - d. ontheffing voor de bouw van een tweede bedrijfswoning wordt verleend indien het recreatiebedrijf meer dan 5 ha recreatieterrein in exploitatie heeft.

20.3.3. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-ktd'

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 20.2.4 ten behoeve van:

- a. de in lid 20.2.4 genoemde maten;
- b. de bouw van gebouwen van openbaar nut;

met inachtneming van het volgende:

- c. de afwijking van de hoogte en afstandsmaten bedraagt ten hoogste 15%;
- d. de inhoud van gebouwen van openbaar nut bedraagt ten hoogste 50 m³;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en zich daarop bevindende bouwwerken mogen niet onevenredig worden beperkt.

20.4. Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-kte' zijn stacaravans niet toegestaan.

20.5. Aanlegvergunning

20.5.1. Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-kta': het vellen, rooien of beschadigen van bomen en groenvoorzieningen en het bemalen, draineren van de grond alsmede het winnen, toevoeren, afdammen of stuwen van water;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-ktf': het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden met meer dan 0,30 cm;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-ktf': het verwijderen of beschadigen van bomen en andere houtopstanden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-ktf': het aanbrengen van bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee in verband houdende constructies, installaties of apparatuur met uitzondering van het aanbrengen van leidingen ten behoeve van de aanduiding van het perceel op het openbare leiding netwerk.

20.5.2. Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 20.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. binnen het bouwvlak plaatsvinden.

20.5.3. Voorwaarde voor de aanlegvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 20.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien de beoogde landschappelijke inpassing van het terrein niet onevenredig geschaad wordt.

20.5.4. Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van 20.5.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 21 Sport

21.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'sportveld': uitsluitend sportvoorzieningen in de vorm van een samenhangend complex van voorzieningen voor veldsporten;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'manege': uitsluitend een manege;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport-hdt': uitsluitend een honden-dressuurterrein met bijbehorende voorzieningen;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is een bedrijfswoning niet toegestaan;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport-voormalige bedrijfsbebouwing': voormalige bedrijfsbebouwing;
 - f. evenementen;
- met daaraan ondergeschikt:
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

21.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken dienen binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming te worden gebouwd;
- b. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	dakhelling min./max.
bedrijfswoningen (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen)	één, tenzij middels een aanduiding anders is aangegeven	750 m ³		4,5 m	10 m	30/-
bedrijfsgebouwen	-	-	bestaand*	bestaand*	bestaand*	
windturbines	1				15 m	
erf- of terreinafscheidingen:						
- voor de voorgevelrooilijn					1 m	
- overige plaatsen					2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					3 m	

* = Zoals aanwezig op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

21.3. Ontheffing van de bouwregels

Ten behoeve van het maximaal te bebouwen oppervlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het maximaal toegestane oppervlak aan bedrijfsgebouwen, met inachtneming van het volgende:

- a. het bestaande bebouwde oppervlak mag eenmalig met ten hoogste 15% worden vergroot;
- b. de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen;
- c. er mag geen sprake zijn van een vergroting van de milieubelasting op de omgeving;
- d. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

Artikel 22 Verkeer

22.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': een parkeerterrein;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, verkeers- en informatieborden, parkeervoorzieningen, kunstwerken, tunnelbakken, tunnels, taluds, viaducten, bruggen, duikers, faunapassages, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen, groen en water.

22.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de inhoud van een gebouw bedraagt ten hoogste 25 m³;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting, bedraagt ten hoogste 15 m;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 23 Verkeer - Railverkeer

23.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegen en de daarbij behorende bermen, taluds en spoorwegovergangen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, (ontsluitings)wegen en water.

23.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend seinhuisjes, transformatorstations, onderstations, schakelstations, relaishuisjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van de gebouwen bedraagt ten hoogste 150 m² per gebouw;
- c. de goothoogte bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- d. de bouwhoogte van masten en portalen bedraagt ten hoogste 10 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 24 Water

24.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. verkeer te water;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals water ten behoeve waterberging en waterhuishouding en bruggen.

24.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling of de verlichting bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 25 Wonen

25.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-voormalige bedrijfsbebouwing': voormalige bedrijfsbebouwing;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-voormalige bedrijfsbebouwing' tevens de in tabel 25.1 vermelde toegestane nevenfuncties;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'woning uitgesloten' is een woning niet toegestaan;
- e. bed & breakfast;
- f. evenementen;

met dien verstande dat:

- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken.

Tabel 25.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten	-	100
in pandige opslag en stalling	-	500
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	-	200
kano-, boot- of fietsenverhuur	-	100

25.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terrein-afscheidingsmuren, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn gebouwd worden;
- c. de afstand tussen de woning en het bijgebouw bedraagt ten hoogste 20 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mogen karakteristieke woningen niet worden uitgebreid;

met dien verstande dat:

- e. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen de woningen aaneengebouwd te zijn;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-voormalige bedrijfsbebouwing' het volgende geldt:
 1. het uitbreiden van bestaande bebouwing is in geen geval toegestaan;
 2. nieuwbouw is in geen geval toegestaan;
 3. het gebruik van kassen, anders dan hobbykassen is in geen geval toegestaan;
 4. van het bepaalde onder 2 kan worden afgeweken indien voormalige agrarische bebouwing wordt gesaneerd, met dien verstande dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing ten hoogste 250 m² mag bedragen;
- g. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling min./max.
woningen (inclusief aan- en uitbouwen)	één, tenzij middels een aanduiding anders is aangegeven	750 m ³ , tenzij middels een aanduiding anders is aangegeven		4,5 m	10 m	20°/55°
bijgebouwen: - waarvan ten behoeve van aan- en uitbouwen			100 m ² 50 m ²	3 m 3 m	6 m 6 m	
verlichting ten behoeve van paardenpakken					8 m	
windturbine	1				15 m	
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevelrooilijn - overige plaatsen					1 m 2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					3 m	

25.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 25.2 ten einde het maximumoppervlak aan bijgebouwen te vergroten tot 250 m² met inachtneming van het volgende:

- ontheffing wordt uitsluitend verleend indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor het uitoefenen van hobbymatige agrarische of natuurgerichte activiteiten;
- ontheffing wordt uitsluitend verleend indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor werkzaamheden die bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van het karakteristieke landschap;
- er dient ten minste 1 ha grond in beheer te zijn;
- de extra bebouwing dient landschappelijk inpasbaar te zijn.

25.4. Specifieke gebruiksregel

- paardenbakken buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan;
- buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 800 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
- het aantal slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 10;
- nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen bestaande bebouwing, met dien verstande dat het vloeroppervlak ten behoeve van de nevenfuncties ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing bedraagt;
- de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen en bedrijven aan huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 80 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

25.5. Ontheffing van de gebruiksregels*Ten behoeve van nevenfuncties*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 25.1 ten behoeve het toestaan van een of meer, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-voormalige bedrijfsbebouwing';
- b. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- c. in afwijking op het bepaalde onder a geldt dat nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is tevens is toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan het bouwvlak;
- d. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- f. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- g. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;
- h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- i. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- j. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden te en waar mogelijk worden versterkt;
- k. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien dit in directe relatie staat met de hoofdactiviteit;
- l. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 800 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- m. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
 - de nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
 - uitsluitend mobiele kampeermiddelen zijn toegestaan met dien verstande dat trek-kershutten wel zijn toegestaan en stacaravans niet;
 - het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25 waarvan ten hoogste 3 bestemd mogen worden voor een trekkershut;
 - de trekkershutten dienen aansluitend aan de bebouwing gerealiseerd te worden;
 - de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
 - de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
 - er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld; dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigen-advies over de inrichting van erf;
- n. ten behoeve van de nevenfunctie plattelandskamers geldt tevens het volgende:
 - het aantal kamers bedraagt ten hoogste 1;
 - de oppervlakte per kamer bedraagt ten hoogste 50% van het oppervlak van het bijgebouw met een maximum van 50 m²;
 - de afstand tussen de plattelandskamers en het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 25 m.

25.6. Wijzigingsbevoegdheden

25.6.1. Ten behoeve van wijziging naar een agrarisch grondgebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Wonen te wijzigen in de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - Landschap of Agrarisch met waarden - Natuur en landschap, met inachtneming van het volgende:

- a. planwijziging is uitsluitend toegestaan ten behoeve van een volwaardig agrarisch grondgebonden bedrijf;
- b. planwijziging is uitsluitend toegestaan indien elders in het plangebied een bouwvlak met de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - Landschap of Agrarisch met waarden - Natuur en landschap opgeheven wordt;
- c. per bouwvlak wordt voorzien in maximaal één bedrijfswoning;
- d. het oppervlak van het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1,5 ha;
- e. er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld; dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf.

25.6.2. Ten behoeve van rood-voor-rood

Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van een compensatiewoning binnen bouwvlakken met de bestemming Wonen met dien verstande dat:

- a. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing';
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de wijziging niet leidt tot een belemmering voor:
 - nieuwvestiging of omschakeling van een intensief veehouderijbedrijf;
 - een belemmering van de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en van agrarische bedrijven in de omgeving van de compensatiewoning;
- c. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien ten minste 850 m² bestaande landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, met dien verstande dat het minimaal aanwezige en te slopen oppervlak per bouwvlak ten minste 250 m² bedraagt;
- d. de te slopen bebouwing dient opgericht te zijn voor 1 januari 2004;
- e. per 850 m² te slopen landschapsontsierende bebouwing is 1 compensatiewoning toegestaan;
- f. de nieuw te realiseren burgerwoning dient te worden voorzien van een zelfstandig bouwvlak met de bestemming Wonen;
- g. indien het zelfstandige bouwvlak zoals genoemd onder f niet binnen het voormalige agrarische bouwvlak gerealiseerd kan worden, is het toestaan van een nieuw bouwvlak elders in het plangebied toegestaan;
- h. de huidige bedrijfswoning dient voorzien te worden van de bestemming Wonen waarbij de huidige aanduiding 'voormalige bedrijfsbebouwing' verwijderd dient te worden;
- i. de oppervlakte van de compensatiekavel bedraagt 1.000 m²;
- j. de inhoudsmaat van de compensatiewoning (inclusief aan- en uitbouwen) niet meer mag bedragen dan 750 m³;
- k. de oppervlakte van de compensatiebijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- l. compensatie ter plaatse niet is toegestaan wanneer er een onevenredige aantasting plaatsvindt van landschaps- en natuurwaarden die in het gebied of op het perceel aanwezig zijn;
- m. er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit

van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld; dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf.

Artikel 26 Wonen - Landgoed

26.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. de instandhouding van landgoederen met landhuizen en bijbehorende gebouwen en terreinen;
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke-, natuurlijke en cultuurhistorische waarden in de vorm van landschapselementen, buitenplaatsen en parkinrichting, vijver en waterpartijen, het lanenstelsel en de geomorfologie;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-voormalige bedrijfsbebouwing': voormalige bedrijfsbebouwing;
- e. evenementen;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

26.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terrein-afscheidingsmuren, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximumbebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel;
- c. herbouw van hoofd- en bijgebouwen na calamiteit mag uitsluitend plaatsvinden op de plaats waar de tenietgedane hoofd en bijgebouwen zich bevonden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mogen karakteristieke woningen niet worden uitgebreid;
- e. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	dakhelling min./max.
woningen (inclusief aan- en uitbouwen)	één, tenzij middels een aanduiding anders is aangegeven	12 m	15 m	20°/55°
bijgebouwen en overkappingen		3	6 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde			2 m	

26.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 26.2 onder c teneinde de herbouw van hoofd- en bijgebouwen op een nieuwe locatie binnen het bestemmingsvlak toe te staan met in achtneming van het volgende:

- a. de waarden zoals opgenomen in lid 26.1 mogen niet onevenredig worden aangetast;
- b. het bepaalde ten aanzien van herbouw na calamiteit in artikel 44 van deze regels dient in acht genomen te worden;
- c. de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven dienen niet onevenredig te worden aangetast.

26.4. Specifieke gebruiksregel

Het omzetten en scheuren van grasland is niet toegestaan.

26.5. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 26.1 ten behoeve van een of meer van de nevenfuncties toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. het vloeroppervlak ten behoeve van de nevenfuncties bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing;
- c. in afwijking op het bepaalde onder a geldt dat nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is tevens is toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan het bouwvlak;
- d. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- f. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;
- g. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- h. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- i. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien dit in directe relatie staat met de hoofdactiviteit;
- j. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 800 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- k. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
 - de nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
 - uitsluitend mobiele kampeermiddelen zijn toegestaan met dien verstande dat trekkershutten wel zijn toegestaan en stacaravans niet;
 - het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25 waarvan ten hoogste 3 bestemd mogen worden voor een trekkershut;
 - de trekkershutten dienen aansluitend aan de bebouwing gerealiseerd te worden;
 - de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
 - de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
 - er dient een inrichtingsplan te worden overlegd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de eisen uit het Landschapsontwikkelingsplan zoals is vastgesteld; dit inrichtingsplan dient vergezeld te worden van deskundigenadvies over de inrichting van erf;
- l. ten behoeve van de nevenfunctie plattelandskamers geldt tevens het volgende:
 - het aantal kamers bedraagt ten hoogste 1;
 - de oppervlakte per kamer bedraagt ten hoogste 50% van het oppervlak van het bijgebouw met een maximum van 50 m²;
 - de afstand tussen de plattelandskamers en het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 25 m.

26.6. Aanlegvergunning

26.6.1. Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Wonen - Landgoed zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verharderen van wegen, voet- fiets-, ruiters- en ander paden, dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen, parkeervoorzieningen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

- b. het aanbrengen of verwijderen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
- c. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- d. het bebossen van gronden die op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan niet als bebost konden worden aangemerkt, met uitzondering van kapvlakten en erfbeplanting;
- e. het vellen en/of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging daarvan als gevolg kunnen hebben met uitzondering van het bebossen van kapvlakten en het aanleggen van erfbeplanting en behoudens bij wijze van geïntegreerd bosbeheer en bij wijze van onderhoud en verzorging van de aanwezige houtopstanden;
- f. het wijzigen van de waterhuishouding zoals draineren, het uitdiepen, dempen, graven en/of verleggen van waterlopen;
- g. het beplanten met lijnvormige beplanting zoals singels, lanen houtwallen.

26.6.2. Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 26.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor de aanvraag tot bouwvergunning is gehonoreerd;
- b. normaal onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. van geringe omvang en ondergeschikte betekenis zijn;
- e. die door of vanwege het waterschap worden uitgevoerd en reeds vergunningplichtig zijn krachtens de Wet op de waterhuishouding of de Keur van het Waterschap zoals die luidt op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

26.6.3. Voorwaarde voor de aanlegvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 26.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 26.1 onder c bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

26.6.4. Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van 26.6.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 27 Wonen - Woonwagenstandplaats

27.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonwagenstandplaats voor 1 of meerdere woonwagens daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

27.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terrein-afscheidingsmuren, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
standplaatsen	zoals aangegeven middels een aanduiding			
bebouwing ten behoeve van sanitaire voorzieningen, beheer, onderhoud en bergingen		30 m ² per standplaats	3 m	4 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde				2 m

27.3. Specifieke gebruiksregels

- a. per standplaats is ten hoogste 1 onderkomen of 1 woonwagen en een parkeerplaats voor ten hoogste 1 auto toegestaan;
- b. buitenopslag is niet toegestaan.

Artikel 28 Leiding - Gas

28.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van ten minste 114 mm, ten hoogste 219 mm en een druk van ten hoogste 40 bar.

28.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 28.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

28.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van lid 28.2 onder b. Ontheffing wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

28.4. Aanlegvergunning

28.4.1. Aanlegverbod zonder aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

28.4.2. Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 28.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing is verleend, zoals in lid 28.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

28.4.3. Voorwaarde voor een aanlegvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 28.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

28.4.4. Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van lid 28.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 29 Leiding - Hoogspanningsverbinding

29.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding van ten hoogste 110 kV.

29.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 29.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 50 m;
- ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

29.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van lid 29.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

29.4. Aanlegvergunning

29.4.1. Aanlegverbod zonder aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoog opgroeiende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

29.4.2. Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 29.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing is verleend, zoals in lid 29.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

29.4.3. Voorwaarde voor een aanlegvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 29.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

29.4.4. Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van lid 29.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 30 Waarde - Archeologie-1

30.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie-1' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

30.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 30.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heilwerkzaamheden kan worden geplaatst.

30.3. Aanlegvergunning

30.3.1. Aanlegverbod zonder aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie-1 zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilieren van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden);
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

30.3.2. Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van 30.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 30.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

30.3.3. Voorwaarden voor een aanlegvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 30.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

30.3.4. Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van lid 30.3.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 31 Waarde - Archeologie-2

31.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie-2' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

31.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 31.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100.000 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heilwerkzaamheden kan worden geplaatst.

31.3. Aanlegvergunning

31.3.1. Aanlegverbod zonder aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie-2 zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilieren van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden);
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

31.3.2. Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van 31.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 31.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100.000 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

31.3.3. Voorwaarden voor een aanlegvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 31.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

31.3.4. Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van lid 31.3.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 32 Waarde - Landschap-1

32.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van waarden die samenhangen met de essen, te weten:

- a. openheid;
 - b. reliëf;
- met dien verstande dat:
- c. omschakeling naar fruit- en sierteelt en boomkwekerij zoals opgenomen in artikel 3 lid 3.1, artikel 4 lid 4.1 en artikel 5 lid 5.1 op gronden met deze dubbelbestemming niet is toegestaan.

32.2. Bouwregels

Met betrekking tot het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden in afwijking van artikel 3, 4 en 5 de volgende regels:

- a. permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak zoals opgenomen in artikel 3 lid 3.2 onder b en d op gronden met deze dubbelbestemming niet zijn toegestaan;
- b. permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak zoals opgenomen in de ontheffingsbevoegdheid in artikel 4 lid 4.4.4 en artikel 5 lid 5.4.4 op gronden met deze dubbelbestemming niet zijn toegestaan;
- c. de realisatie van nieuwe bouwvlakken voor fruit-, sierteelt en boomkwekerij zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3 lid 3.7.1 en artikel 4 lid 4.8.1 op gronden met deze dubbelbestemming niet is toegestaan;
- d. de realisatie van een landgoed als vervolgfunctie zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3 lid 3.7.6, artikel 4 lid 4.8.6 en artikel 5 lid 5.8.3 op gronden met deze dubbelbestemming niet is toegestaan.

32.3. Aanlegvergunning

32.3.1. Aanlegverbod zonder aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Landschap-1 zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilieren van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. het aanbrengen van opgaande beplanting uitgezonderd erfbeplanting;
- d. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- e. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden).

32.3.2. Uitzonderingen op aanlegverbod

Het verbod van lid 32.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden binnen een bouwvlak of op de gronden waarop mag worden gebouwd ingevolge een ontheffing voor overschrijding van het bouwvlak;
- b. reeds aanlegvergunningplichtig zijn ingevolge de andere voor deze gronden geldende bestemming(en);
- c. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

32.3.3. Voorwaarde voor aanlegvergunning

De werken of werkzaamheden, zoals in lid 32.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 32.1 bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

32.3.4. Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van lid 32.3.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 33 Waarde - Landschap-2

33.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarden - Landschap-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van waarden die samenhangen met de kommen, te weten:

- a. openheid;

met dien verstande dat:

- b. omschakeling naar fruit- en sierteelt en boomkwekerij zoals opgenomen in artikel 3 lid 3.1, artikel 4 lid 4.1 en artikel 5 lid 5.1 op gronden met deze dubbelbestemming niet is toegestaan.

33.2. Bouwregels

Met betrekking tot het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden in afwijking van artikel 3, 4 en 5 de volgende regels:

- a. permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak zoals opgenomen in artikel 3 lid 3.2 onder b en d op gronden met deze dubbelbestemming niet zijn toegestaan;
- b. permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak zoals opgenomen in de ontheffingsbevoegdheid in artikel 4 lid 4.4.4 en artikel 5 lid 5.4.4 op gronden met deze dubbelbestemming niet zijn toegestaan;
- c. de realisatie van nieuwe bouwvlakken voor fruit-, sierteelt en boomkwekerij zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3 lid 3.7.1 en artikel 4 lid 4.8.1 op gronden met deze dubbelbestemming niet is toegestaan;
- d. de realisatie van een landgoed als vervolgfunctie zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3 lid 3.7.6, artikel 4 lid 4.8.6 en artikel 5 lid 5.8.3 op gronden met deze dubbelbestemming niet is toegestaan.

33.3. Aanlegvergunning

33.3.1. Aanlegverbod zonder aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Landschap-2 zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofiëren van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. het aanbrengen van opgaande beplanting uitgezonderd erfbeplanting;
- d. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

33.3.2. Uitzonderingen op aanlegverbod

Het verbod van lid 33.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden binnen een bouwvlak of op de gronden waarop mag worden gebouwd ingevolge een ontheffing voor overschrijding van het bouwvlak;
- b. reeds aanlegvergunningplichtig zijn ingevolge de andere voor deze gronden geldende bestemming(en);
- c. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

33.3.3. Voorwaarde voor aanlegvergunning

De werken of werkzaamheden, zoals in lid 33.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 33.1 bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

33.3.4. Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van 33.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 34 Waterstaat - Waterkering

34.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de aanleg, het onderhoud, het beheer en de verbetering van hoofdwaterkeringen, alsmede voor de afvoer van water, sediment en ijs, de waterhuishouding en/of verkeer te water met de daarbij behorende voorzieningen.

34.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 34.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 1 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

34.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van artikel 34.2 onder c. Ontheffing wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterstaatsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens het verlenen van ontheffing, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 35 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 36 Algemene bouwregels

36.1. Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

36.2. Afstanden gevoelige objecten ten opzichte van veehouderijbedrijven

Onverminderd hetgeen in hoofdstuk 2 is bepaald, dient ten minste de volgende afstand in acht genomen te worden tussen landbouwbedrijven en gevoelige objecten:

	inrichting waar landbouwhuisdieren worden gehouden	inrichting waar geen landbouwhuisdieren worden gehouden
minimumafstand tot objecten categorie I en II	100 m	50 m
minimumafstand tot objecten categorie III, IV en V	50 m	25 m

36.3. Afstand gevoelige objecten ten opzichte van kassen

Onverminderd hetgeen in hoofdstuk 2 is bepaald, dient ten minste de volgende afstand in acht genomen te worden tussen kassen en gevoelige objecten:

soort objecten	aan te houden afstand	
	indien kassen voor 1 mei 1996 zijn opgericht (met inbegrip van eventuele uitbreidingen)	indien kassen na 30 april 1996 zijn opgericht
categorie I	25 m	50 m
categorie II	10 m	25 m

Artikel 37 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 38 Specifieke gebruiksregels

- a. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.
- b. Het gebruik van boerderijkamers en plattelandskaders voor permanente bewoning is niet toegestaan.
- c. Het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning is niet toegestaan.

Artikel 39 Algemene aanduidingsregels

39.1. Milieuzone-waterwingebied

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-waterwingebied' de volgende regels:

- a. de gronden zijn bestemd voor puttenvelden ten dienste van de openbare drinkwaterwinning met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en openbare terreinen;
- b. op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming;
- c. het oppervlak van ieder gebouw bedraagt ten hoogste 50 m²;
- d. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m.

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder b tot en met e indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik en niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

39.2. Straalpad

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-straalpad' bedraagt de bouwhoogte van een bouwwerk in geen enkel opzicht meer dan de hoogte zoals aangegeven middels een maatvoeringaanduiding.

Artikel 40 Algemene ontheffingsregels

40.1. Mantelzorg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 39 ten behoeve van het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw/bedrijfsgebouw als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van het volgende:

- a. een afhankelijke woonruimte noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijke woonruimte wordt bewoond door de mantelzorgbehoevende(n);
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische bedrijven);
- d. de afhankelijke woonruimte voldoet aan de regels inzake bijgebouwen, met dien verstande dat de oppervlakte ten dienste van mantelzorg niet meer dan 75 m² bedraagt;
- e. gebruik wordt gemaakt van het dichtst bij de hoofdwoning gelegen bijgebouw, tenzij op grond van doelmatigheidsmotieven een ander op het perceel gelegen bijgebouw meer geschikt is; indien er geen bijgebouw beschikbaar is, is het plaatsen van een tijdelijke unit toegestaan;
- f. de afhankelijke woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit;
- g. in aanvulling op de ontheffing wordt een overeenkomst tussen de gemeente en de betrokkenen gesloten waarbij de tijdelijkheid van de situatie verzekerd is;
- h. een verzoek om ontheffing wordt voorgelegd aan een deskundige met de vraag of aan het bepaalde onder a wordt voldaan.

40.2. Vergroten inhoudsmaat karakteristieke gebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in hoofdstuk 2 ten behoeve van de vergroting van de inhoudsmaat van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', met inachtneming van het volgende:

- a. de inhoud van de woning mag tot ten hoogste 750 m³ worden vergroot;
- b. het karakter van het pand dient in stand te worden gehouden.

40.3. Vergroten inhoudsmaat typisch Sallandse boerderijvorm

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in hoofdstuk 2 ten behoeve van de vergroting van de inhoudsmaat van typische boerderijen met inachtneming van het volgende:

- a. de maximuminhoud van 750 m³ overschreden mag worden indien er sprake is van het betrekken van de deel bij de woning;
- b. de bestaande afmetingen van dat gebouw mag niet worden uitgebreid;
- c. de typische boerderijvorm dient in stand te worden gehouden.

Artikel 41 Algemene wijzigingsregels

41.1. Woningsplitsing karakteristieke panden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten einde het toestaan van extra wooneenheden in monumenten en karakteristieke panden die hoofdgebouwen zijn, met inachtneming van het volgende:

- a. woningsplitsing is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- b. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;
- c. de cultuurhistorische waarde van deze panden wordt niet aangetast;
- d. woningsplitsing in twee wooneenheden is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.000 m³ bedraagt;
- e. woningsplitsing in 3 wooneenheden is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.500 m³ bedraagt;
- f. ter plaatse van de gesplitste woning dient de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat de woning aaneengebouwd is en dient te blijven.

41.2. Realisatie woning in een karakteristiek bijgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten einde het toestaan van extra wooneenheid in een karakteristiek gebouw dat niet is aangebouwd aan de (voormalige) bedrijfswoning, met inachtneming van het volgende:

- a. het realiseren van een woning in een bijgebouw is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
 - b. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze gebouwen;
 - c. de cultuurhistorische waarde van deze gebouwen wordt niet aangetast;
- met dien verstande dat:
- d. bij het wijzigingsplan beperkingen kunnen worden gesteld aan de oppervlakte aan bijgebouwen bij deze woningen.

41.3. Waarde archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie-1 en Waarde - Archeologie-2 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 42 Overige regels

42.1. Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

42.2. Relatie

Indien er blijkt het figuur 'relatie' sprake is van een gekoppeld bouwvlak, dan zijn voor het gebruik, het bouwen en ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden, de bepalingen met betrekking tot een 'enkel' bouwvlak van overeenkomstige toepassing.

Artikel 43 Overgangsrecht

43.1. Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het onder lid a bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

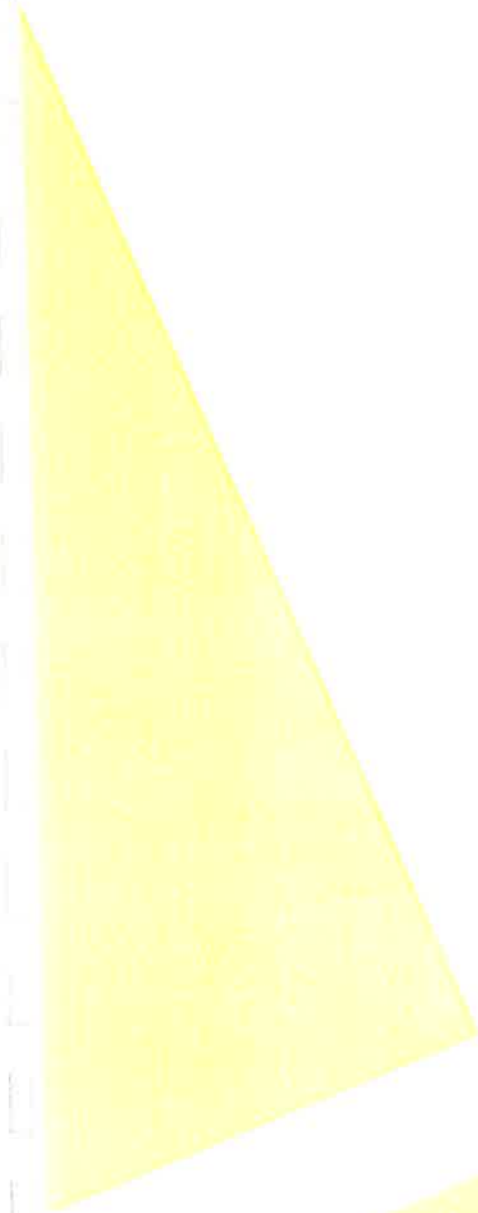
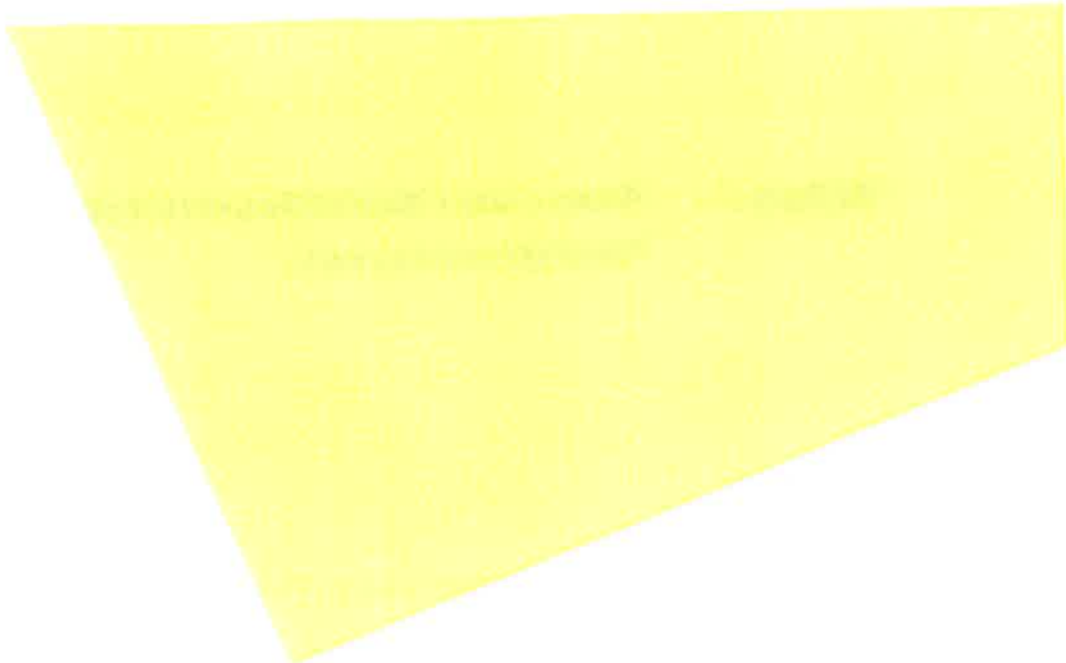
43.2. Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 44 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe'.



bijlagen
bij de regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

1

behorende bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe van de gemeente Olst-Wijhe

Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten "bedrijventerrein"

-	niet van toepassing of niet relevant	u	uur
<	kleiner dan	d	dag
>	groter	w	week
=	gelijk aan	j	jaar
cat.	categorie	B	bodemverontreiniging
e.d.	en dergelijke	C	continu
kl.	klasse	D	divers
n.e.g.	niet elders genoemd	L	luchtverontreiniging
o.c.	opslagcapaciteit	Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
p.c.	productiecapaciteit	R	risico (Besluit externe veiligheid in- richtingen mogelijk van toepassing)
p.o.	productieoppervlak	V	Vuurwerkbesluit van toepassing
b.o.	bedrijfsoppervlak		
v.c.	verwerkingscapaciteit		

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES	
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
01	- LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW								
0112	Tuinbouw:								
0112	4 - champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	
0112	5 - champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30 C	10	100	3.2	1 G	
0112	6 - bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	
0112	7 - witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	
014	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:								
014	1 - algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	
014	2 - algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10	30	2	1 G	
014	3 - algemeen met opslag bestrijdingsmiddelen > 10 ton: zie SBI-code 51.55								
014	4 - plantsoendienst en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50	10	50	3.1	2 G	
014	5 - plantsoendienst en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10	30	2	1 G	
0142	KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	
05	- VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN								
0501.1	Zeevisserijbedrijven	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	
0501.2	Binnenvisserijbedrijven	50	0	50 C	10	50	3.1	1 G	
0502	0 Vis- en schaaldierkwekerijen								
0502	1 - oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50 C	0	100	3.2	1 G	
0502	2 - visteeltbedrijven	50	0	50 C	0	50	3.1	1 G	
15	- VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN								
151	0 Slachterijen en overige vleesverwerking:								
151	1 - slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2	2 G	
151	2 - vetmelterijen	700	0	100 C	30	700	5.2	2 G	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER		
	nummer								
151	3 - bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300	4.2	2 G	
151	4 - vleeswaren- en vleesconserverfabrieken: p.o. > 1.000 m ²	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	
151	5 - vleeswaren- en vleesconserverfabrieken: p.o. ≤ 1.000 m ²	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	
151	6 - vleeswaren- en vleesconserverfabrieken: p.o. ≤ 200 m ²	30	0	50	10	50	3.1	1 G	
151	7 - loonslacterijen	50	0	50	10	50	3.1	1 G	
151	8 - vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	
152	0 Visverwerkingsbedrijven:								
152	1 - drogen	700	100	200 C	30	700	5.2	2 G	
152	2 - conserveren	200	0	100 C	30	200	4.1	2 G	
152	3 - roken	300	0	50 C	0	300	4.2	1 G	
152	4 - verwerken anderszins: p.o. > 1.000 m ²	300	10	50 C	30	300 D	4.2	2 G	
152	5 - conserveren of verwerken anderszins: p.o. ≤ 1.000 m ²	100	10	50	30	100	3.2	1 G	
152	6 - conserveren of verwerken anderszins: p.o. ≤ 300 m ²	50	10	30	10	50	3.1	1 G	
1531	0 Aardappelproductenfabrieken:								
1531	1 - vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300	4.2	2 G	
1531	2 - vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	
1532, 1533	0 Groente- en fruitconserverfabrieken:								
1532, 1533	1 - jam	50	10	100 C	10	100	3.2	1 G	
1532, 1533	2 - groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2	2 G	
1532, 1533	3 - met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2	2 G	
1532, 1533	4 - met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4.2	2 G	
1532, 1533	5 - met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4.2	2 G	
1541	0 Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:								
1541	1 - p.c. < 250.000 ton/jaar	200	30	100 C	30 R	200	4.1	3 G	
1541	2 - p.c. ≥ 250.000 ton/jaar	300	50	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
1542	0 Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:							
1542	1 - p.c. < 250.000 ton/jaar	200	10	100 C	100 R	200	4.1	3 G
1542	2 - p.c. >= 250.000 ton/jaar	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G
1543	0 Margarinefabrieken:							
1543	1 - p.c. < 250.000 ton/jaar	100	10	200 C	30 R	200	4.1	3 G
1543	2 - p.c. >= 250.000 ton/jaar	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G
1551	0 Zuivelproductiefabrieken:							
1551	1 - gedroogde producten, p.c. >= 1,5 ton/uur	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G
1551	2 - geconcentreerde producten, verdampingscapaciteit >= 20 ton/uur	200	30	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G
1551	3 - melkproductiefabrieken v.c. < 55.000 ton/jaar	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G
1551	4 - melkproductiefabrieken v.c. >= 55.000 ton/jaar	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G
1551	5 - overige zuivelproductiefabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2	3 G
1552	1 Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m ²	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G
1552	2 - consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	10	0	30	0	30	2	1 G
1561	0 Meelfabrieken:							
1561	1 - p.c. >= 500 ton/uur	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	2 G
1561	2 - p.c. < 500 ton/uur	100	50	200 C	50 R	200	4.1	2 G
1561	Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1	2 G
1562	0 Zetmeelfabrieken:							
1562	1 - p.c. < 10 ton/uur	200	50	200 C	30 R	200	4.1	1 G
1562	2 - p.c. >= 10 ton/uur	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G
1571	0 Veevoerbabrieken:							
1571	1 - destructiebedrijven	700	30	200 C	50	700 D	5.2	3 G
1571	2 - beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700	100	100 C	30 R	700 D	5.2	3 G
1571	3 - drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) capaciteit < 10 ton/uur water	300	100	200 C	30	300	4.2	2 G
1571	4 - drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) capaciteit >= 10 ton/uur	700	200	300 C Z	50	700	5.2	3 G

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER		
	water								
1571	5 - mengvoeder, p.c. < 100 ton/uur	200	50	200 C	30	200	4.1	3 G	
1571	6 - mengvoeder, p.c. >= 100 ton/uur	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	
1572	Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1	2 G	
1581	0 Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:								
1581	1 - v.c. < 2.500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2	1 G	
1581	2 - v.c. >= 2.500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2	2 G	
1582	Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2	2 G	
1583	0 Suikerfabrieken:								
1583	1 - v.c. < 2.500 ton/jaar	500	100	300 C	100 R	500	5.1	2 G	
1583	2 - v.c. >= 2.500 ton/jaar	1000	200	700 C Z	200 R	1000	5.3	3 G	
1584	0 Verwerking cacao's en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:								
1584	1 - cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m ²	500	50	100	50 R	500	5.1	2 G	
1584	2 - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	100	30	50	30	100	3.2	2 G	
1584	3 - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	30	10	30	10	30	2	1 G	
1584	4 - suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300	4.2	2 G	
1584	5 - suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	100	30	50	30 R	100	3.2	2 G	
1584	6 - suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	30	10	30	10	30	2	1 G	
1585	Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	
1586	0 Koffiebranderijen en thee-pakkerijen:								
1586	1 - koffiebranderijen	500	30	200 C	10	500 D	5.1	2 G	
1586	2 - thee-pakkerijen	100	10	30	10	100	3.2	2 G	
1587	Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1	2 G	
1589	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1	2 G	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES	
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE		
1589.1	Bakkerijgrondstofffabrieken	200	50	50	50	R	200	4.1	2 G
1589.2	0 Soep- en soeparomafabrieken:								
1589.2	1 - zonder poederdrogen	100	10	50	10		100	3.2	2 G
1589.2	2 - met poederdrogen	300	50	50	50	R	300	4.2	2 G
1589.2	Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30		200	4.1	2 G
1591	Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200	30	C	300	4.2	2 G
1592	0 Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:								
1592	1 - p.c. < 5.000 ton/jaar	200	30	200	30	C	200	4.1	1 G
1592	2 - p.c. >= 5.000 ton/jaar	300	50	300	50	R	300	4.2	2 G
1593	t/m								
1595	Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	10	0	30	0	C	30	2	1 G
1596	Bierbrouwerijen	300	30	100	50	R	300	4.2	2 G
1597	Mouterijen	300	50	100	30		300	4.2	2 G
1598	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50	R	100	3.2	3 G
16	- VERWERKING VAN TABAK								
160	Tabakverwerkende industrie	200	30	50	30	C	200	4.1	2 G
17	- VERVAARDIGING VAN TEXTIEL								
171	Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30		100	3.2	2 G
172	0 Weven van textiel:								
172	1 - aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0		100	3.2	2 G
172	2 - aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300	Z		300	4.2	3 G
173	Textielverdelingsbedrijven	50	0	50	10		50	3.1	2 G
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10		50	3.1	1 G
1751	Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10		200	4.1	2 G
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10		50	3.1	1 G

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER		
	nummer								
18	- VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	30	0	50	0	50	3.1	1 G	
18.1	Vervaardiging kleding van leer	10	10	30	10	30	2	2 G	
18.2	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (exclusief van leer)	50	10	10	10	50	3.1	1 G	
18.3	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont								
19	- VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCLUSIEF KLEDING)	300	30	100	10	300	4.2	2 G	
19.1	Lederfabrieken	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	
19.2	Lederwarenfabrieken (exclusief kleding en schoeisel)	50	10	50	10	50	3.1	2 G	
19.3	Schoenenfabrieken								
20	- HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE	0	50	100	50	100	3.2	2 G	
20.1	Houtzagerijen								
20.2	Houtconserveringsbedrijven:	200	30	50	10	200	4.1	2 G	
20.2.1	- met creosootolie	10	30	50	10	50	3.1	2 G	
20.2.2	- met zoutoplossingen	100	30	100	10	100	3.2	3 G	
20.2	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken								
20.3, 204, 205	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	2 G	
20.3, 204, 205	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	0	30	50	0	50	3.1	1 G	
20.5	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	
21	- VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN	200	100	200	50	200	4.1	3 G	
21.1	Vervaardiging van pulp								
21.2	Papier- en kartonfabrieken:								

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
		GEUR	STOF	GEFLUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER		
	nummer								
2112	1 - p.c. < 3 ton/uur	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	
2112	2 - p.c. 3 - 15 ton/uur	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1	2 G	
2112	3 - p.c. >= 15 ton/uur	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	3 G	
212	Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	
2121.2	0 Golfkartonfabrieken:								
2121.2	1 - p.c. < 3 ton/uur	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	
2121.2	2 - p.c. >= 3 ton/uur	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1	2 G	
22	- UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA								
2221	Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2	3 G	
2222	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2	3 G	
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	
2223	A Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	
2223	B Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	
2224	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	
2225	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	
23	AARDOLIE-/STEENKOOLOVERWERKENDE INDUSTRIE; BEWERKING SPLIJT- /KWEESTOFFEN								
231	Cokesfabrieken	1000	700	1000 C Z	100 R	1000	5.3	2 G	
2320.1	Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500 C Z	1500 R	1500	6	3 G	
2320.2	A Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2	2 G	
2320.2	B Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2	2 G	
2320.2	C Aardolieproductiefabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2	2 G	
233	Splijt- en kweekstoffenbedrijfsbedrijven	10	10	100	1500	1500 D	6	1 G	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
24	-							VERKEER
2411	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN							
2411	0 Vervaardiging van industriële gassen:							
2411	1 - luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 ton/dag lucht	10	0	700 C Z	100 R	700	5.2	3 G
2411	2 - overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500 C	100 R	500	5.1	3 G
2411	3 - overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500 C	300 R	500	5.1	3 G
2412	Kleur- en verstofffabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1	3 G
2413	0 Anorganische chemische grondstofffabrieken:							
2413	1 - niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2	2 G
2413	2 - vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	50	500 C	700 R	700 D	5.2	3 G
2414.1	A0 Organische chemische grondstofffabrieken:							
2414.1	A1 - niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2	2 G
2414.1	A2 - vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000	30	500 C	700 R	1000 D	5.3	2 G
2414.1	B0 Methanolfabrieken:							
2414.1	B1 - p.c. < 100.000 ton/jaar	100	0	200 C	100 R	200	4.1	2 G
2414.1	B2 - p.c. >= 100.000 ton/jaar	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G
2414.2	0 Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synthetische):							
2414.2	1 - p.c. < 50.000 ton/jaar	300	0	200 C	100 R	300	4.2	2 G
2414.2	2 - p.c. >= 50.000 ton/jaar	500	0	300 C Z	200 R	500	5.1	3 G
2415	Kunstmeststofffabrieken	500	300	500 C	500 R	500	5.1	3 G
2416	Kunstharsenfabrieken en dergelijke	700	30	300 C	500 R	700	5.2	3 G
242	0 Landbouwchemicaliënfabrieken:							
242	1 - fabricage	300	50	100 C	1000 R	1000	5.3	3 G
242	2 - formulering en afvullen	100	10	30 C	500 R	500 D	5.1	2 G
243	Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2	3 G
2441	0 Farmaceutische grondstofffabrieken:							
2441	1 - p.c. < 1.000 ton/jaar	200	10	200 C	300 R	300	4.2	1 G

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER			
2441	- p.c. >= 1.000 ton/jaar	300	10	300	C	500	R	500	5.1	2	G
2442	Farmaceutische productiefabrieken:										
2442	1 - formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50		50	R	50	3.1	2	G
2442	2 - verbandmiddelenfabrieken	10	10	30		30		10	2	2	G
2451	Zee-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200	C	300	R	300	4.2	3	G
2452	Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50	C	300	R	300	4.2	2	G
2462	0 Lijm- en plakmiddelenfabrieken:										
2462	1 - zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100		100		50	3.2	3	G
2462	2 - met dierlijke grondstoffen	500	30	100		500		50	5.1	3	G
2464	Fotochemische productiefabrieken	50	10	100		100	R	50	3.2	3	G
2466	A Chemische katoerenproductiefabrieken	50	10	50		50	R	50	3.1	3	G
2466	B Overige chemische productiefabrieken n.e.g.	200	30	100	C	200	R	200	4.1	2	G
247	Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300	C	300	R	300	4.2	3	G
25	- VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
2511	Rubberbandenfabrieken	300	50	300	C	300	R	300	4.2	2	G
2512	0 Loopvlakvernieuingsbedrijven:										
2512	1 - vloeroppervlak < 100 m ²	50	10	30		50		30	3.1	1	G
2512	2 - vloeroppervlak >= 100 m ²	200	50	100		200	R	50	4.1	2	G
2513	Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50		100	R	50	3.2	1	G
252	0 Kunststofverwerkende bedrijven:										
252	1 - zonder fenolharsen	200	50	100		200	R	100	4.1	2	G
252	2 - met fenolharsen	300	50	100		300	R	200	4.2	2	G
252	3 - productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50		50		30	3.1	2	G

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
	nummer							VERKEER
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN							
261	Glasfabrieken:							
261	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 ton/jaar	30	30	100	30	100	3.2	1 G
261	- glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 ton/jaar	30	100	300	50	300	4.2	2 G
261	- glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 ton/jaar	300	100	100	30	300	4.2	1 G
261	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 ton/jaar	500	200	300	50	500	5.1	2 G
261.2	Glas-in-loodzetterij	10	30	30	10	30	2	1 G
261.5	Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G
262, 263	Aardewerkfabrieken:							
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2	2 G
264	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1	2 G
264	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100	200	4.1	2 G
2651	Cementfabrieken:							
2651	- p.c. < 100.000 ton/jaar	10	300	500	30	500	5.1	2 G
2651	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	30	500	1000	50	1000	5.3	3 G
2652	Kalkfabrieken:							
2652	- p.c. < 100.000 ton/jaar	30	200	200	30	200	4.1	2 G
2652	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	50	500	300	50	500	5.1	3 G
2653	Gipsfabrieken:							
2653	- p.c. < 100.000 ton/jaar	30	200	200	30	200	4.1	2 G
2653	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	50	500	300	50	500	5.1	3 G
2661.1	Betonwarenfabrieken:							
2661.1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1	2 G
2661.1	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 ton/dag	10	100	300	30	300	4.2	2 G
2661.1	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 ton/dag	30	200	700	30	700	5.2	3 G

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER		
2661.2	0 Kalkzandsteenfabrieken:								
2661.2	1 - p.c. < 100.000 ton/jaar	10	50	100	30	100	3.2	2 G	
2661.2	2 - p.c. >= 100.000 ton/jaar	30	200	300	30	300	4.2	3 G	
2662	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2	2 G	
2663, 2664	0 Betonmortelcentrales:								
2663, 2664	1 - p.c. < 100 ton/uur	10	50	100	100	R	3.2	3 G	
2663, 2664	2 - p.c. >= 100 ton/uur	30	200	300	50	R	4.2	3 G	
2665, 2666	0 Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:								
2665, 2666	1 - p.c. < 100 ton/dag	10	50	100	50	R	3.2	2 G	
2665, 2666	2 - p.c. >= 100 ton/dag	30	200	300	200	R	4.2	3 G	
267	0 Natuursteenbewerkingsbedrijven:								
267	1 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	10	30	100	0	100	D	1 G	
267	2 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m ²	10	30	50	0	50	3.1	1 G	
267	3 - met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 ton/jaar	10	100	300	10	300	4.2	1 G	
267	4 - met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 ton/jaar	30	200	700	10	700	5.2	2 G	
2681	Slijp- en polijstmiddelenfabrieken	10	30	50	10	50	3.1	1 G	
2682	0 Bitumineuze materialenfabrieken:								
2682	A1 - p.c. < 100 ton/uur	300	100	100	30	300	4.2	3 G	
2682	A2 - p.c. >= 100 ton/uur	500	200	200	50	500	5.1	3 G	
2682	0 Isolatiematerialenfabrieken (exclusief glaswol):								
2682	B1 - steenwol, p.c. >= 5.000 ton/jaar	100	200	300	30	300	4.2	2 G	
2682	B2 - overige isolatiematerialen	200	100	100	50	200	4.1	2 G	
2682	C Minerale productenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100	D	2 G	
2682	D0 Asfaltcentrales: p.c. < 100 ton/uur	100	50	200	30	200	4.1	3 G	
2682	D1 - asfaltcentrales: p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300	50	300	4.2	3 G	
27	- VERVAARDIGING VAN METALEN								

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER		
271	0 Ruwijzer- en staalfabrieken:								
271	1 - p.c. < 1.000 ton/jaar	700	500	700	200 R	700	5.2	2 G	
271	2 - p.c. >= 1.000 ton/jaar	1500	1000	1500 C Z	300 R	1500	6	3 G	
272	0 IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:								
272	1 - p.o. < 2.000 m ²	30	30	500	30	500	5.1	2 G	
272	2 - p.o. >= 2.000 m ²	50	100	1000 Z	50 R	1000	5.3	3 G	
273	0 Draadtrekkerijen, koudbandwalsen en profielzetterijen:								
273	1 - p.o. < 2.000 m ²	30	30	300	30	300	4.2	2 G	
273	2 - p.o. >= 2.000 m ²	50	50	700 Z	50 R	700	5.2	3 G	
274	A0 Non-ferro-metaalfabrieken:								
274	A1 - p.c. < 1.000 ton/jaar	100	100	300	30 R	300	4.2	1 G	
274	A2 - p.c. >= 1.000 ton/jaar	200	300	700 Z	50 R	700	5.2	2 G	
274	B0 Non-ferro-metaalwalsen, -trekkerijen en dergelijke:								
274	B1 - p.o. < 2.000 m ²	50	50	500	50 R	500	5.1	2 G	
274	B2 - p.o. >= 2.000 m ²	200	100	1000 Z	100 R	1000	5.3	3 G	
275.1, 275.2	0 IJzer- en staalgieten/ -smelterijen:								
275.1, 275.2	1 - p.c. < 4.000 ton/jaar	100	50	300 C	30 R	300	4.2	1 G	
275.1, 275.2	2 - p.c. >= 4.000 ton/jaar	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	2 G	
275.3, 275.4	0 Non-ferro-metaalgieten/ -smelterijen:								
275.3, 275.4	1 - p.c. < 4.000 ton/jaar	100	50	300 C	30 R	300	4.2	1 G	
275.3, 275.4	2 - p.c. >= 4.000 ton/jaar	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	2 G	
28	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/ TRANSPORTMIDDELEN)								
281	0 Constructiewerkplaatsen:								
281	1 - gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2	2 G	
281	1a - gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	30	30	50	10	50	3.1	1 G	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER		
281	2		30	50	200	30	200	4.1	2 G
281	3	- in open lucht, p.o. < 2.000 m ²							
2821	0	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m ²	50	200	300	30	300	4.2	3 G
2821	0	Tank- en reservoirtouwbedrijven:							
2821	1	- p.o. < 2.000 m ²	30	50	300	30	300	4.2	2 G
2821	2	- p.o. >= 2.000 m ²	50	100	500	50	500	5.1	3 G
2822, 2830		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200	4.1	2 G
284	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	4.1	1 G
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke	50	30	100	30	100	3.2	2 G
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m ²	30	30	50	10	50	3.1	1 G
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:							
2851	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2	2 G
2851	10	- stralen	30	200	200	30	200	4.1	2 G
2851	11	- metaalhardten	30	50	100	50	100	3.2	1 G
2851	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50	100	3.2	2 G
2851	2	- scoperen (opsputten van zink)	50	50	100	30	100	3.2	2 G
2851	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2	2 G
2851	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2	2 G
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2	2 G
2851	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2	2 G
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2	2 G
2851	8	- emalleren	100	50	100	50	100	3.2	1 G
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen en dergelijke)	30	30	100	50	100	3.2	2 G
2852	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100	3.2	1 G
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, inbandig, p.o. < 200 m ²	10	30	50	10	50	3.1	1 G
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:							
287	A1	- p.o. < 2.000 m ²	30	50	200	30	200	4.1	2 G

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES	
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			VERKEER
287	A2 - p.o. >= 2.000 m ²	50	100	500	Z	30	500	5.1	3 G
287	B Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100		30	100	3.2	2 G
287	B Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m ²	30	30	50		10	50	3.1	1 G

29	- VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN									
29	0 Machine- en apparatenfabrieken:									
29	1 - p.o. < 2.000 m ²	30	30	100		30	100	D	3.2	2 G
29	2 - p.o. >= 2.000 m ²	50	30	200		30	200	D	4.1	3 G
29	3 - met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300	Z	30	300	D	4.2	3 G
29	4 - reparatie van machines en apparaten	30	30	50		30	50		3.1	1 G
30	- VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS									
30	A Kantoor machines- en computerfabrieken	30	10	30		10	30		2	1 G
31	- VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN									
311	Elektromotoren- en generatorenfabrieken	200	30	30		50	200		4.1	1 G
312	Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30		50	200		4.1	1 G
313	Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200		100	200	D	4.1	2 G
314	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100		50	100		3.2	2 G
315	Lampenfabrieken	200	30	30		300	300	R	4.2	2 G
316	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30		10	30		2	1 G
3162	Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000	C Z	200	1500	R	6	2 G
32	- VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOMMUNICATIEAPPARATEN EN -BENODIGDHEDEN									

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER		
321 t/m 323	Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatieapparatuur en dergelijke	30	0	50	30	50	D	3.1	2 G
3210	Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50		3.1	1 G
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN								
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke	30	0	30	0	30		2	1 G
34	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS								
341	Autofabrieken en assemblagebedrijven	100	10	200	30	200	D	4.1	3 G
341	- p.o. < 10.000 m ²	200	30	300	50	300		4.2	3 G
341	- p.o. >= 10.000 m ²	100	10	200	30	200		4.1	2 G
3420.1	Carrosseriefabrieken	30	10	200	30	200		4.1	2 G
3420.2	Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200		4.1	2 G
343	Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30	100		3.2	2 G
35	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCLUSIEF AUTO'S, AANHANGWAGENS)								
351	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:								
351	- houten schepen	30	30	50	10	50		3.1	2 G
351	- kunststof schepen	100	50	100	50	100		3.2	2 G
351	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200		4.1	2 G
351	- metalen schepen >= 25 m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500	50	500		5.1	2 G
351	- onderhoud/reparatie metalen schepen < 25 m, incidenteel bouwen	30	50	50	30	50		3.1	2 G
3511	Scheepssloperijen	100	200	700	100	700		5.2	2 G
352	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:								

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER		
352	1 - algemeen	50	30	100	30	100	30	3.2	2 G
352	2 - met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300	Z	300	30 R	4.2	2 G
353	0 Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:								
353	1 - zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	30	4.1	2 G
353	2 - met proefdraaien motoren	100	30	1000	Z	1000	100 R	5.3	2 G
354	Rijwiel- en motorrijwielafabrieken	30	10	100		100	30 R	3.2	2 G
355	Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100	30	3.2	2 G
36	- VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.								
361	1 Meubelfabrieken	50	50	100	30	100	30	3.2	2 G
361	2 Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	0	10	10	0	10	0	1	1 P
362	Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	30	10	10	10	10	10	2	1 G
363	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	10	2	2 G
364	Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	30	3.1	2 G
365	Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	30	3.1	2 G
3661.1	Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	0	2	1 P
3661.2	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50	30	3.1	2 G
37	- VOORBEREIDING TOT RECYCLING								
371	Metaal- en autoschredders	30	100	500	Z	500	30	5.1	2 G
372	Puinbrekerijen en -malerijen:								
372	A1 - v.c. < 100.000 ton/jaar	30	100	300	10	300	10	4.2	2 G
372	A2 - v.c. >= 100.000 ton/jaar	30	200	700	10	700	10	5.2	3 G
372	B Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	300	50 R	4.2	2 G
372	C Afvalscheidinginstallaties	200	200	300	C	300	50	4.2	3 G
40	- PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER								

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
		GEUR	STOF	GEFLUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER		
40	A0 Elektriciteitsproductiebedrijven (elektrisch vermogen >= 50 MWe)								
40	A1 - kolengestookt (inclusief meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	700	700 C Z	200	700	5.2	2 G	
40	A2 - oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500 C Z	100	500	5.1	2 G	
40	A3 - gasgestookt (inclusief bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500 C Z	100 R	500	5.1	1 G	
40	A5 - warmtekrachtinstallaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	30	30	500 C Z	100 R	500	5.1	1 G	
40	B0 Bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:								
40	B1 - covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, gft en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2	2 G	
40	B2 - vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2	2 G	
40	C0 Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:								
40	C1 - < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	
40	C2 - 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	
40	C3 - 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2	1 P	
40	C4 - 200 - 1000 MVA	0	0	300 C Z	50	300	4.2	1 P	
40	C5 - >= 1.000 MVA	0	0	500 C Z	50	500	5.1	1 P	
40	D0 Gasdistributiebedrijven:								
40	D1 - gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2	1 P	
40	D2 - gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500 C	200 R	500	5.1	1 P	
40	D3 - gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties, categorie A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	
40	D4 - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	
40	D5 - gasontvang- en -verdeelstations, categorie D	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P	
40	E0 Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:								
40	E1 - stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2	1 P	
40	E2 - blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	
41	- WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER								

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER		
	nummer								
41	A0 Waterwinning-/bereidingbedrijven:								
41	A1 - met chloorgas	50	0	50 C	1000 R	1000 D	5.3	1 G	
41	A2 - bereiding met chloorbleekloog en dergelijke en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G	
41	B0 Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:								
41	B1 - < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	
41	B2 - 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2	1 P	
41	B3 - >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2	1 P	
45	- BOUWNIJVERHEID								
45	Bouwbedrijven/aannemers algemeen								
45	0 - bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 2.000 m ²	10	30	100	10	100	3.2	2 G	
45	1 - bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 1000 m ² ; b.o. <= 2.000 m ²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	
45	2 - bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. <= 1.000 m ²	0	10	30	10	30	2	1 G	
453	1 Bouwinstallatie algemeen	10	10	30	30	30	2	1 G	
453	2 Installatie sanitair/centrale verwarmingsapparatuur indien met spuitrij	50	30	50	30	50	3.1	1 G	
453	3 Elektrotechnische installatie	10	10	30	10	30	2	1 G	
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS								
501, 502, 504	Groothandel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	
502	Groothandel in vrachtauto's (inclusief import)	10	10	100	10	100	3.2	2 G	
5020.4	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2	1 G	
5020.4	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	
5020.4	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	
5020.5	Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	
503, 504	Groothandel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES	
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER			
51	-									
5121	0	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoerders	30	30	50	30	R	50	3.1	2 G
5121	1	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoerders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300	Z	50	R	300	4.2
5122		Groothandel in bloemen en planten	10	10	30		0	0	30	2
5123		Groothandel in levende dieren	50	10	100	C	0	0	100	3.2
5124		Groothandel in huiden, vellen en leder	50	0	30		0	0	50	3.1
5125, 5131		Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30		50	R	50	3.1
5132, 5133		Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30		50	R	50	3.1
5134		Groothandel in dranken	0	0	30		0	0	30	2
5135		Groothandel in tabaksproducten	10	0	30		0	0	30	2
5136		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30		0	0	30	2
5137		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30		0	0	30	2
5138, 5139		Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30		10	0	30	2
514		Groothandel in overige consumptieartikelen	10	10	30		10	0	30	2
5148.7	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:								
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30		10	V	30	2
5148.7	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30		50	V	50	3.1
5148.7	5	- munitie	0	0	30		30		30	2
5151.1	0	Groothandel in vaste brandstoffen:								
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50		30		50	3.1
5151.1	2	- kolenterminal, opslag oppervlak >= 2.000 m²	50	500	500	Z	100		500	5.1
5151.2	0	Groothandel in vloeibare brandstoffen:								
5151.2	1	- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	0	10		10		10	1
5151.2	2	- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. < 10 m³	10	0	10		50	R	50	3.1

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
		GEUR	STOF	GEFLUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER		
5151.2	3 - bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. 10 - 1.000 m ³	30	0	30	100 R	100 R	3.2	1 G	
5151.2	4 - bovengronds, K3-klasse: o.c. < 10 m ³	10	0	10	10	30	2	1 G	
5151.2	5 - bovengronds, K3-klasse: o.c. 10 - 1.000 m ³	30	0	30	50	50	3.1	1 G	
5151.2	6 - o.c. > 1.000 m ³ , < 100.000 m ³	50	0	50	200 R	200 D	4.1	2 G	
5151.2	7 - o.c. >= 100.000 m ³	100	0	50	500 R	500 D	5.1	2 G	
5151.2	3 - tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300 R	300 D	4.2	2 G	
5151.2	0 Groothandel in gasvormige brandstoffen (butaan, propaan, LPG (in tanks)):								
5151.2	1 - bovengronds, < 2 m ³	0	0	0	30	30	2	1 G	
5151.2	2 - bovengronds, 2 - 8 m ³	10	0	0	50 R	50	3.1	1 G	
5151.2	3 - bovengronds, 8 - 80 m ³	10	0	10	100 R	100	3.2	1 G	
5151.2	4 - bovengronds, 80 - 250 m ³	30	0	30	300 R	300	4.2	2 G	
5151.2	5 - ondergronds, < 80 m ³	10	0	10	50 R	50	3.1	1G G	
5151.2	6 - ondergronds, 80 - 250 m ³	30	0	30	200 R	200	4.1	2 G	
5151.2	0 Gasvormige brandstoffen in gasflessen								
5151.2	7 - kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0	10	10	1	1 G	
5151.2	8 - beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	10	0	10	30 R	30	2	1 G	
5151.2	9 - grote hoeveelheden (>150 ton) en/of laag beschermingsniveau	30	0	30	500 R	500	5.1	2 G	
5151.2	10 Niet-reactieve gassen (inclusief zuurstof), gekoeld	10	0	10	50	50	3.1	1 G	
5151.3	Groothandel minerale olieproducten (exclusief brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	2 G	
5152.1	0 Groothandel in metaalartsen:								
5152.1	1 - opslag oppervlak < 2.000 m ²	30	300	300	10	300	4.2	3 G	
5152.1	2 - opslag oppervlak >= 2.000 m ²	50	500	700	Z	700	5.2	3 G	
5152.2 / .3	Groothandel in metalen en -halfabricaten	0	10	100	10	100	3.2	2 G	
5153	0 Groothandel in hout en bouwmaterialen:								
5153	1 - algemeen: b.o. > 2.000 m ²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	
5153	2 - algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	0	10	30	10	30	2	1 G	
5153.4	4 Zand en grind:								

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES	
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER			
	nummer									
5153.4	- algemeen: b.o. > 200 m ²	0	30	100	0	100	0	100	3.2	2 G
5153.4	- algemeen: b.o. ≤ 200 m ²	0	10	30	0	30	0	30	2	1 G
5154	0 Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:									
5154	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	0	0	50	10	50	10	50	3.1	2 G
5154	- algemeen: b.o. ≤ 2.000 m ²	0	0	30	0	30	0	30	2	1 G
5155	0 Groothandel in chemische producten									
5155	1 - algemeen	50	10	30	100	100	100	100	D	2 G
5155.2	0 Groothandel in kunststofstoffen	30	30	30	30	30	30	30	R	1 G
5155.2	0 Bestrijdingsmiddelen in emballage of gasflessen									
5155.2	1 - kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0	10	10	10	10	10	1 G
5155.2	2 - beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	0	0	0	30	30	30	30	R	1 G
5155.2	3 - grote hoeveelheden (> 150 ton) en/of laag beschermingsniveau	0	0	0	500	500	500	500	R	1 G
5156	Groothandel in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	10	30	2	2 G
5157	0 Autosloperijen: b.o. > 1.000 m ²	10	30	100	30	100	30	100	3.2	2 G
5157	1 - autosloperijen: b.o. ≤ 1.000 m ²	10	10	50	10	50	10	50	3.1	2 G
5157-2/3	0 Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1.000 m ²	10	30	100	10	100	10	100	D	2 G
5157-2/3	1 - overige groothandel in afval en schroot: b.o. ≤ 1.000 m ²	10	10	50	10	50	10	50	3.1	2 G
5162	0 Groothandel in machines en apparaten:									
5162	1 - machines voor de bouwrijverheid	0	10	100	10	100	10	100	3.2	2 G
5162	2 - overige	0	10	50	0	50	0	50	3.1	2 G
5162	3 - overig met oppervlak ≤ 2.000 m ²	0	10	30	0	30	0	30	2	1 G
517	Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden en dergelijke)	0	0	30	0	30	0	30	2	2 G
52	- REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN									
527	Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	10	10	1	1 P

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	
60	- VERVOER OVER LAND							
6022	Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P
6023	Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2	2 G
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1.000 m ²	0	0	100 C	30	100	3.2	3 G
6024	- goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. <= 1.000 m ²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G
63	- DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER							
631	Loswal	10	30	50	30	50	3.1	2 G
6312	Veem- en pakhuysbedrijven, koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G
6321	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2	2 G
6321	Caravanstalling	10	0	30 C	10	30	2	2 P
64	- POST EN TELECOMMUNICATIE							
641	Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P
71	- VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN							
711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G
7133	Verhuurbedrijven voor kantoorcomputers en computers	10	0	30	10		2	2 G
72	-							
72	- COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE							
725	A Onderhoud en reparatie computers en kantoorcomputers	0	0	10	0	10	1	1 P
72	B Switchhouses/dataverkeerscentrales	0	0	30 C	0	30	2	1 P

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER		
	nummer								
73	- SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK								
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	
74	- OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING								
74701	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	
7484.3	Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200 C	50 R	200	4.1	3 G	
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	0	0	10	0	10	1	2 P	
90	- MILIEUDIENSTVERLENING								
9001	RWZI's en gierverwerkingsinrichting, met afdekking voorbezinktanks:								
9001	A1 - < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1	2 G	
9001	A2 - 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C Z	10	300	4.2	2 G	
9001	A3 - >= 300.000 i.e.	500	10	300 C Z	10	500	5.1	3 G	
9001	B Rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	
9002.1	A Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven en dergelijke	50	30	50	10	50	3.1	2 G	
9002.1	B Gemeentewerven (afval-inzamelpots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	
9002.1	C Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	4.2	3 G	
9002.2	A0 Afvalverwerkingsbedrijven:								
9002.2	A1 - mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100 C	10	500	5.1	3 G	
9002.2	A2 - kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2	1 G	
9002.2	A3 - verwerking radioactief afval	0	10	200 C	1500	1500	6	1 G	
9002.2	A4 - pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G	
9002.2	A5 - oplosmiddelrugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2	1 G	
9002.2	A6 - afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2	3 G	
9002.2	A7 - verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER		
9002.2	B Vuilstortplaatsen	300	200	300	10	300	4.2	3 G	
9002.2	C0 Composteerbedrijven:								
9002.2	C1 - niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jaar	300	100	50	10	300	4.2	2 G	
9002.2	C2 - niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jaar	700	300	100	30	700	5.2	2 G	
9002.2	C3 - belucht v.c. < 20.000 ton/jaar	100	100	100	10	100	3.2	2 G	
9002.2	C4 - belucht v.c. > 20.000 ton/jaar	200	200	100	30	200	4.1	3 G	
9002.2	C5 - gift in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	200	4.1	3 G	
93	- OVERIGE DIENSTVERLENING								
9301.1	A Wasserijen en linnenverhuur	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	
9301.1	B Tapjtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	
9301.3	A Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	

SBI 93/SVB b ex.o
okt. 2007

Bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten

1

behorende bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe van de gemeente Olst-Wijhe

Categorie I 'lichte horeca'

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, Chinees, McDrives).

Categorie 2 'middelzware horeca'

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;

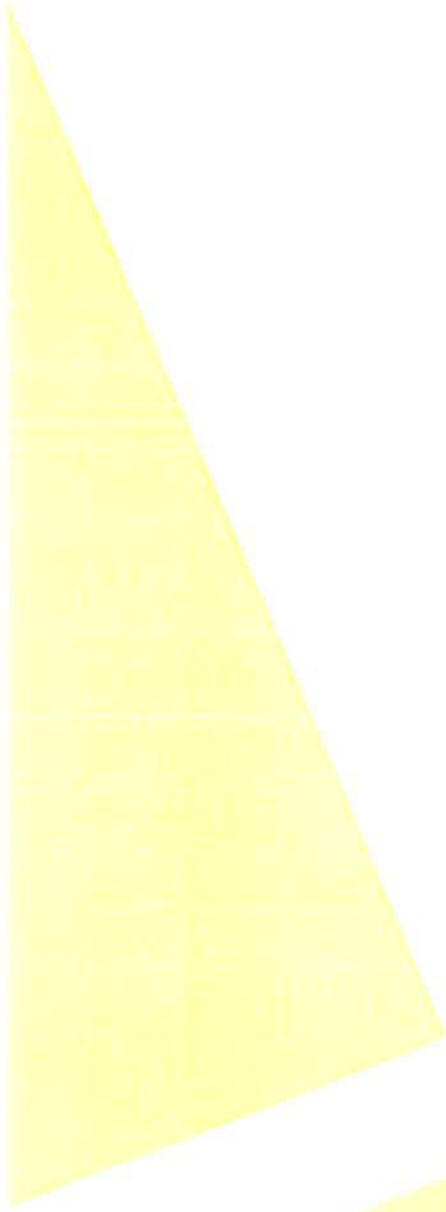
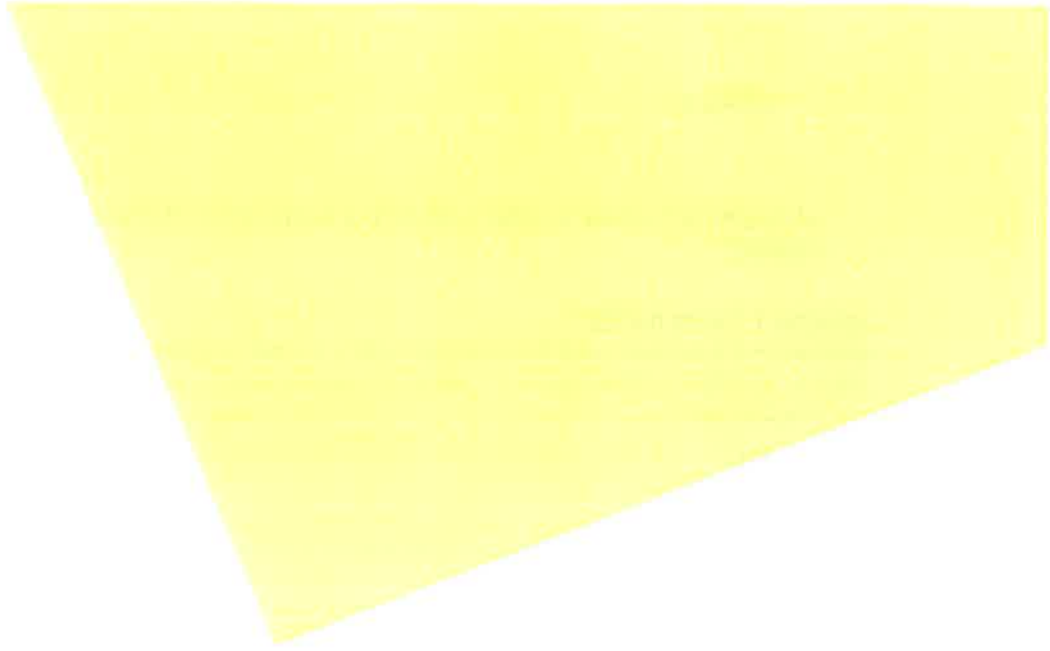
2 Bijlage 2

- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

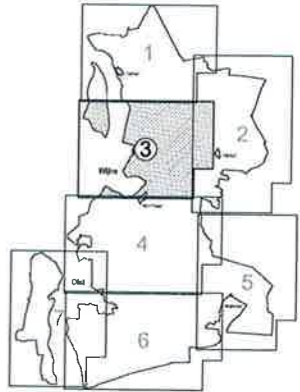
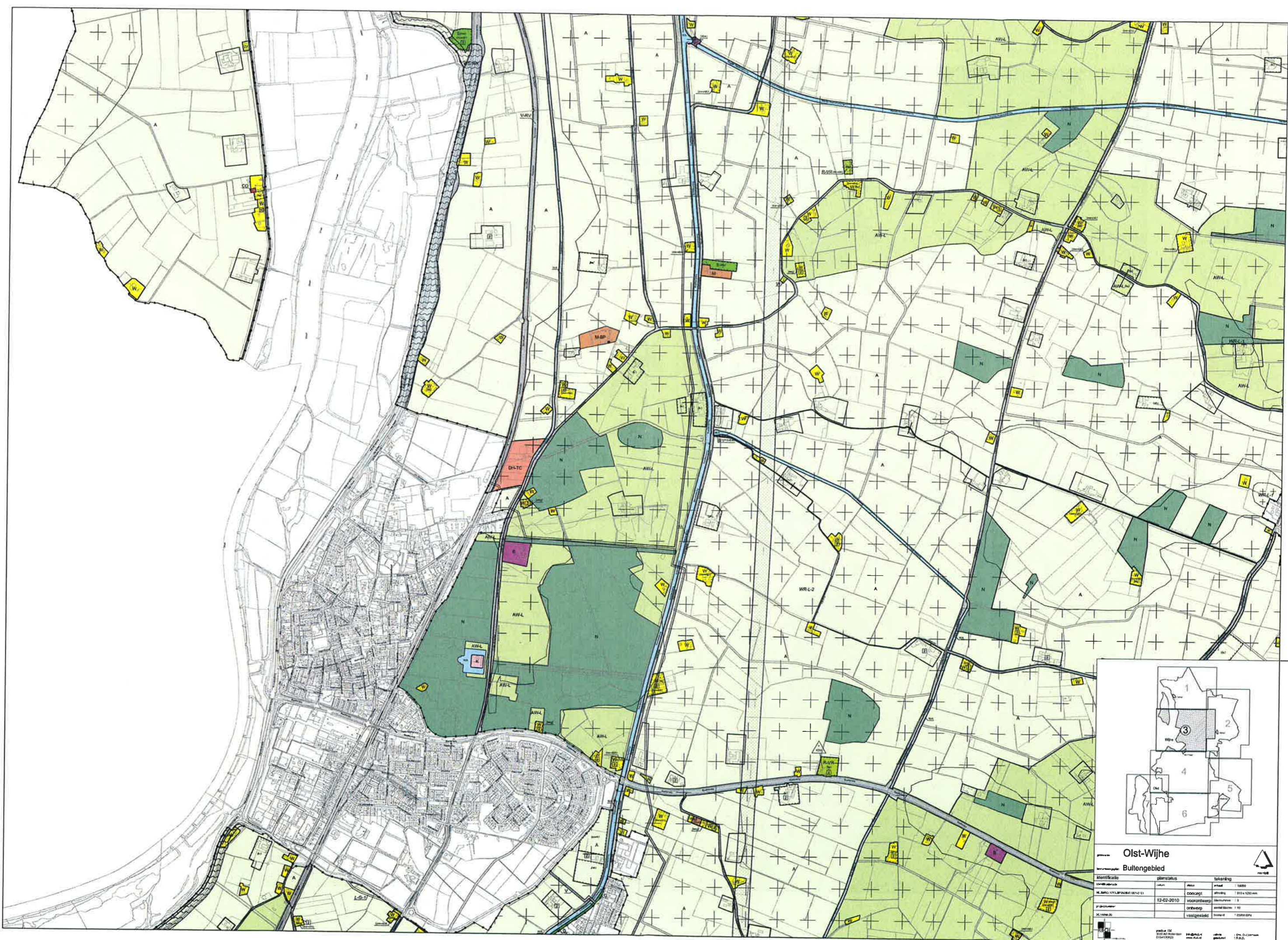
Categorie 3 'zware horeca'

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

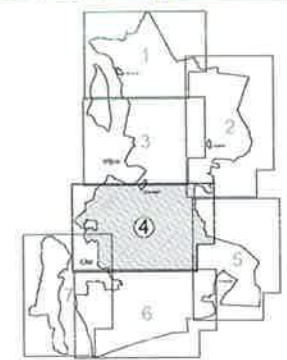
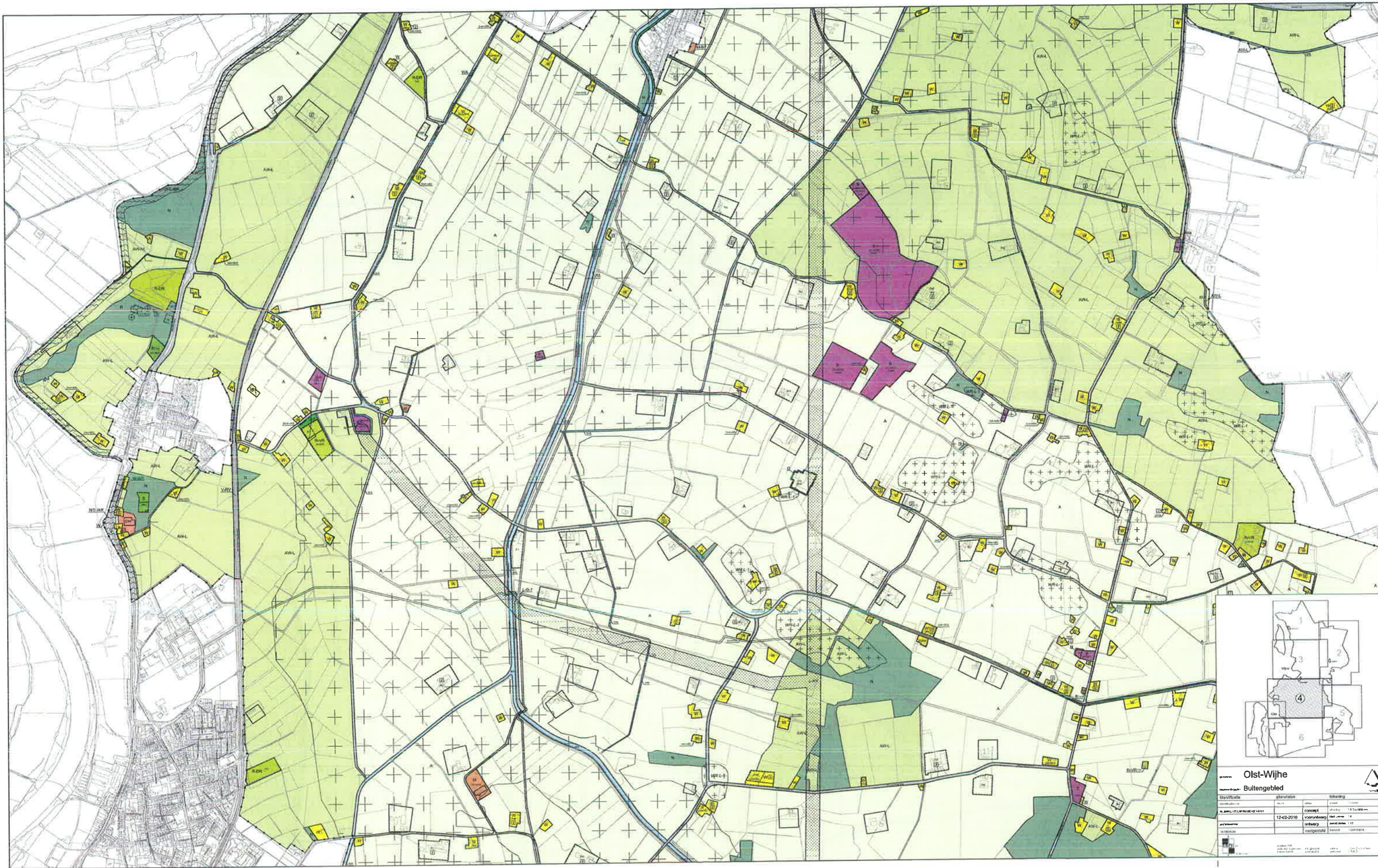


kaart(en)



Olst-Wijhe
Bultengebied

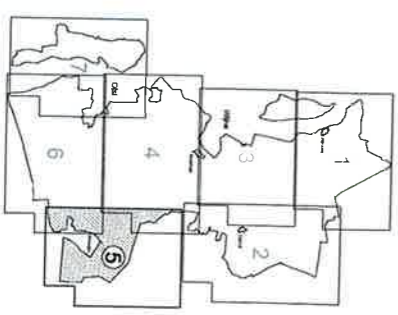
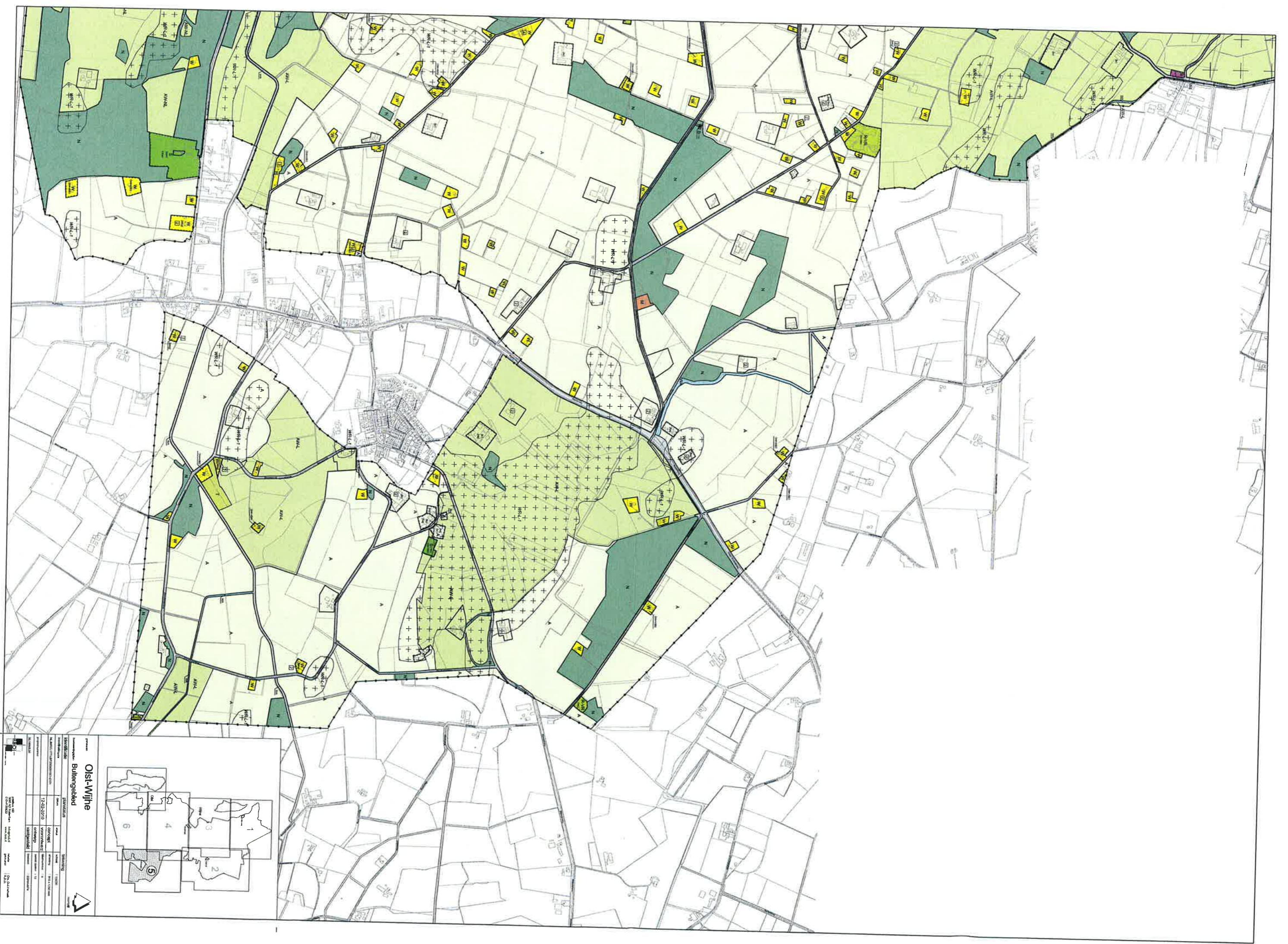
identificatie	planstatus	datum	schaal	versie	16000
M.B.M. 177.30.000.001.01		12-02-2010	concept	aanleg	1816 x 1200 mm
projectnaam	voorstudie	ontwerp	landbouw	landbouw	1:10
sc.1000.0	vastgesteld	bestuur	bestuur	bestuur	



Olst-Wijhe
Buitengebied

Plannummer	gereguleerd	toelichting
N. 2001/171.3/PROJE/DE 14101	concept	1:2000
12-02-2010	voorstudie	1:5000
12-02-2010	ontwerp	1:500
12-02-2010	bestemming	1:500

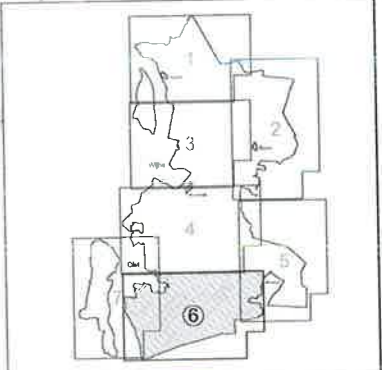
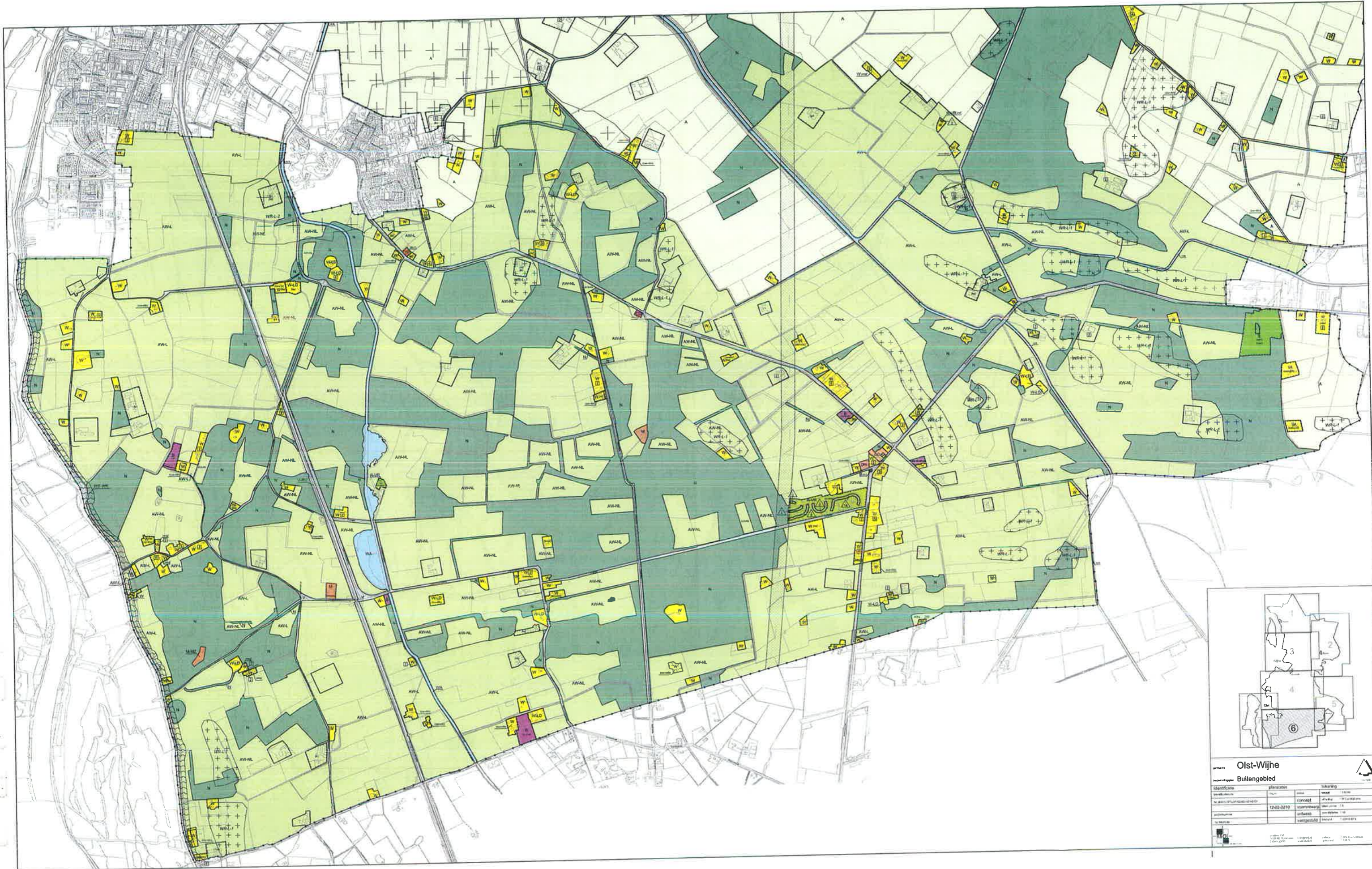
12-02-2010
 12-02-2010
 12-02-2010



Oist-Wijbe

Bultengebied

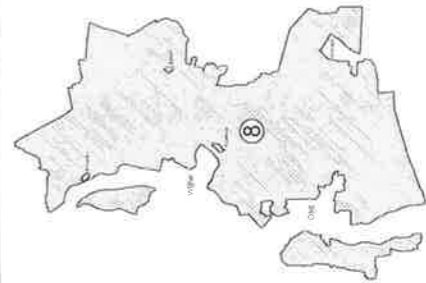
Project	17-03-2010	17-03-2010
Maatstaf	1:500	1:500
Gebruik	1:500	1:500
Opdrachtgever	1:500	1:500
Opdracht	1:500	1:500
Bestand	1:500	1:500
Werkzaamheden	1:500	1:500
Uitvoering	1:500	1:500
Beoordeling	1:500	1:500
Goedgekeurd	1:500	1:500
Datum	1:500	1:500
Plaats	1:500	1:500
Opsteller	1:500	1:500
Beoordelaar	1:500	1:500
Beoordeld op	1:500	1:500
Beoordeld door	1:500	1:500
Beoordeld voor	1:500	1:500



Olst-Wijhe		Buttengebleed	
identificatie	planning	titel	tekening
12-00-010	CONVEG	12-00-010	CONVEG
12-00-010	CONVEG	12-00-010	CONVEG
12-00-010	CONVEG	12-00-010	CONVEG
12-00-010	CONVEG	12-00-010	CONVEG



- PLAN**
- plangebied
- GEBIEDSAANDUINGEN**
- reconstructiewezone - kernkerngebied
 - reconstructiewezone - landbouwontwikkelingsgebied
 - reconstructiewezone - verwevingsgebied



Olst-Wijhe
 Buitengebied (reconstructiezone)

planologisch	12.02.2010	12.02.2010
landbouw	landbouw	landbouw
landbouw	landbouw	landbouw
landbouw	landbouw	landbouw
landbouw	landbouw	landbouw

afdeling 12
 12.02.2010
 12.02.2010

afdeling 12
 12.02.2010
 12.02.2010

PLANGEBIED



BESTEMMINGEN

- A Agrarisch
- AW-L Agrarisch met waarden - Landschapswaarden
- AW-NL Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden
- B Bedrijf
- CO Cultuur en ontspanning
- DH Detailhandel
- DH-TC Detailhandel - Tuincentrum
- GD Gemengd
- G Groen
- G-1 Groen - 1
- H Horeca
- K Kantoor
- M Maatschappelijk
- M-BP Maatschappelijk - Begraafplaats
- M-MZ Maatschappelijk - Militaire zaken
- N Natuur
- R-DR Recreatie - Dagrecreatie
- R-VR Recreatie - Verblifsrecreatie
- S Sport
- V Verkeer
- V-RV Verkeer - Railverkeer
- WA Water
- W Wonen
- W-LD Wonen - Landgoed
- W-WP Wonen - Woonwagendstandplaats

DUBBELBESTEMMINGEN

- L-G-1 Leiding - Gas - 1
- L-HV Leiding - Hoogspanningsverbinding
- WA-1 Waarde - Archeologie - 1
- WA-2 Waarde - Archeologie - 2
- WA-3 Waarde - Archeologie - 3
- WA-L-1 Waarde - Landschap - 1
- WA-L-2 Waarde - Landschap - 2
- WA-WK Waterstaat - Waterkering

GEBIEDSAANDUIDINGEN

- reconstructiewetzone - extensiveringsgebied
- reconstructiewetzone - landbouwtwikkingsgebied
- reconstructiewetzone - verwevingsgebied
- vrijwaringszone - straatpad

FUNCTIEAANDUIDINGEN

- (al) agrarisch loonbedrijf
- (-bw) bedrijfswoning uitgesloten
- (gm) gemaal
- (ijs) ijsbaan
- (iv) intensieve veehouderij
- (kp) kampeerboerderij
- (ks) kas
- (ma) manege
- (mu) museum
- (nv) nutsvoorziening
- (p) parkeerterrein
- (ph) paardenhouderij
- (rw) recreatiewoning
- (sa-rk) specifieke vorm van agrarisch - regenkappen
- (sb-anb) specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf
- (sb-csb) specifieke vorm van bedrijf - carrosseriebedrijf
- (sb-grv) specifieke vorm van bedrijf - groothandel in veevoer
- (sb-hwt) specifieke vorm van bedrijf - houtwarenindustrie
- (sb-ib) specifieke vorm van bedrijf - transport- annex agrarisch loonbedrijf
- (sb-irb) specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf
- (sb-udb) specifieke vorm van bedrijf - uv-desinfectiebedrijf
- (sb-vbb) specifieke vorm van bedrijf - voormalig bedrijfsbebouwing
- (sb-wwb) specifieke vorm van bedrijf - waterwinbedrijf
- (sco-bzc) specifieke vorm van cultuur en ontspanning - bezoekerscentrum
- (sh-1) specifieke vorm van horeca - 1
- (sm-vbb) specifieke vorm van maatschappelijk - voormalig bedrijfsbebouwing
- (sr-kta) specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein a
- (sr-ktb) specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein b
- (sr-ktc) specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein c

FUNCTIEAANDUIDINGEN (VERVOLG)

- (sr-kt d) specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein d
- (sr-kt e) specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein e
- (sr-kt f) specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein f
- (sr-vbb) specifieke vorm van recreatie - voormalig bedrijfsbebouwing
- (ss-hdt) specifieke vorm van sport - hondenspeelplaats
- (ss-vbb) specifieke vorm van sport - voormalig bedrijfsbebouwing
- (sw-vbb) specifieke vorm van wonen - voormalig bedrijfsbebouwing
- (spv) sportveld
- (vm) verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg
- (vt) volkstuin
- (-w) wonen uitgesloten
- (wt) windturbine

BOUWVLAK



BOUWAANDUIDINGEN

- [aeg] aaneengebouwd
- [am] antennemast
- [ka] karakteristiek
- [sba-vim] specifieke bouwaanduiding - vlaggemast

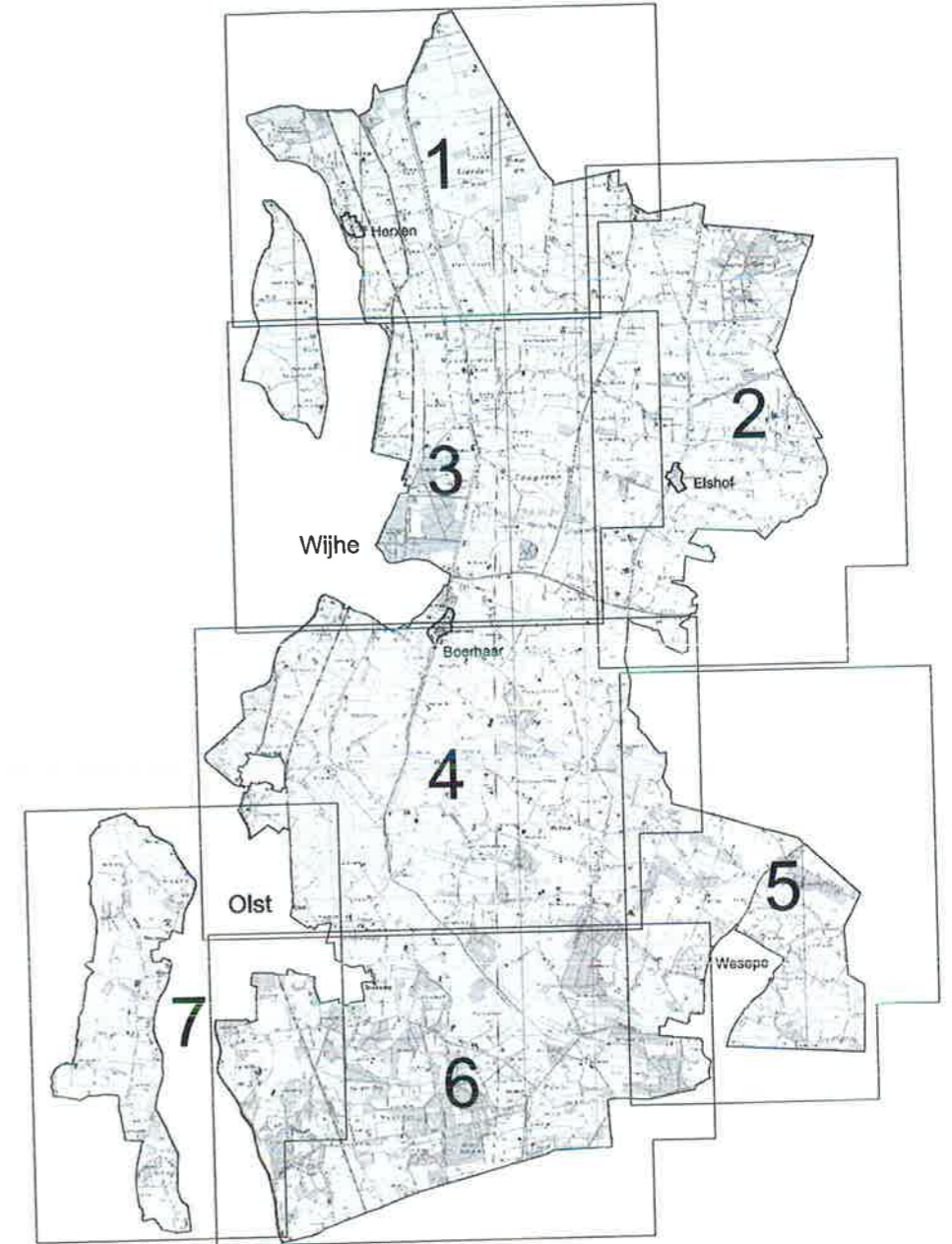
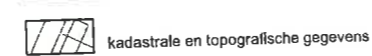
MAATVOERINGSAAANDUIDINGEN

- maatvoeringsvlak
- 2 maximum aantal wooneenheden
- 8 maximum aantal zomerhuisjes
- h 10500 maximum bebouwd oppervlak
- 3/6 maximale goot- en bouwhoogte

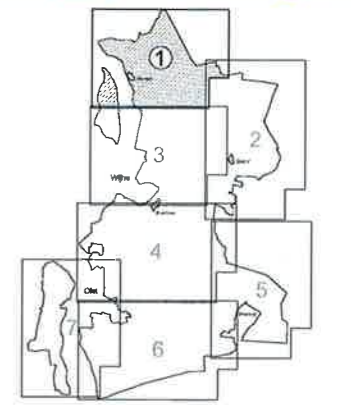
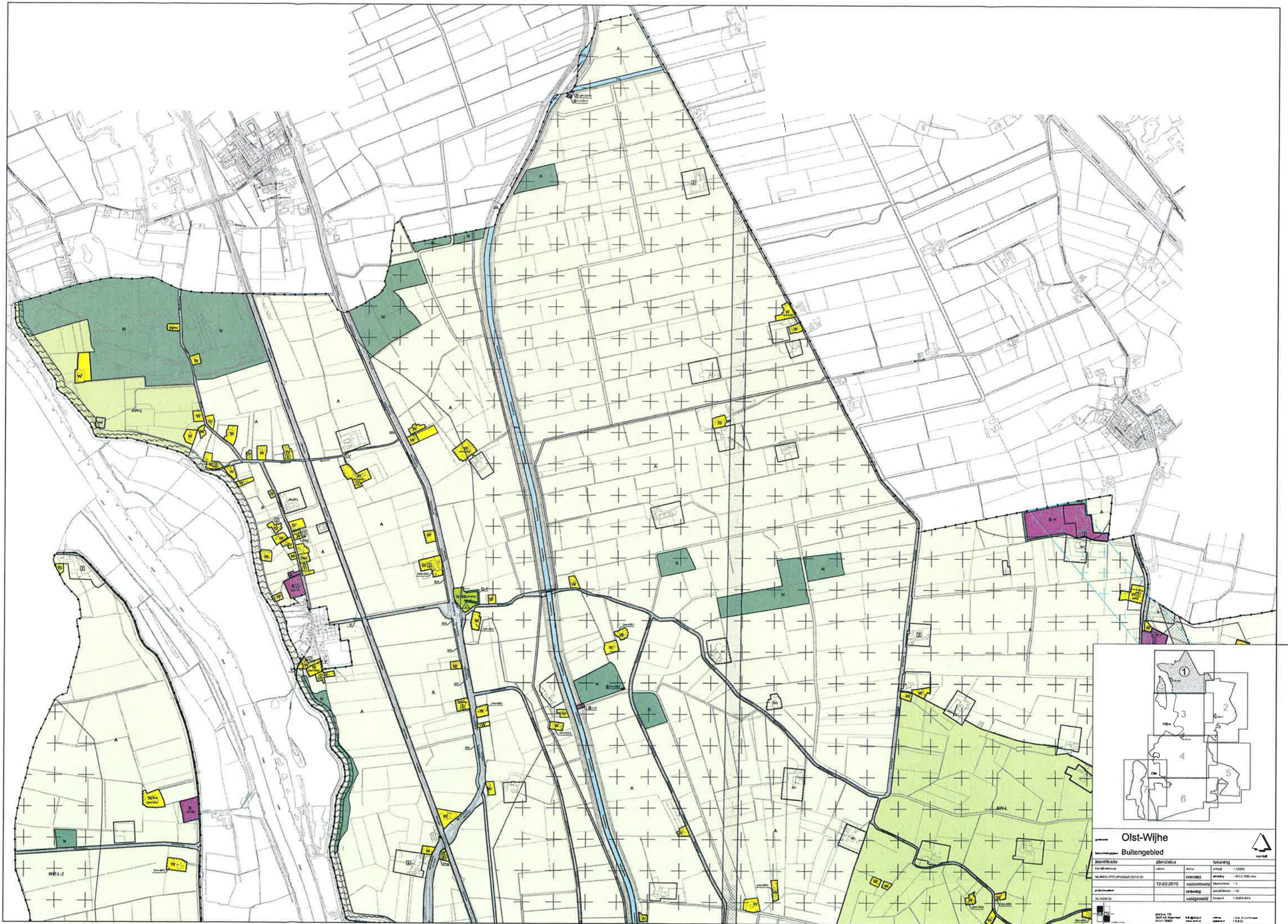
FIGUREN



VERKLARINGEN



gemeente Olst-Wijhe			
bestemmingsplan Buitengebied (Renvooiblad)		noordpijl	
identificatie	planstatus	tekening	
identificatiecode	datum	status	schaal : -
NL.IMRO.-	12-02-2010	concept	afmeting : A2
projectnummer		voorontwerp	bladnummer : 10
36.14668.00		ontwerp	aantal bladen : 10
		vastgesteld	bestand : 0S27-REN
		postbus 150 3000 AD Rotterdam 010-4130620	info@rboi.nl www.rboi.nl
		referte getekend	Dr. D.-J. Verhaak R.B.D.

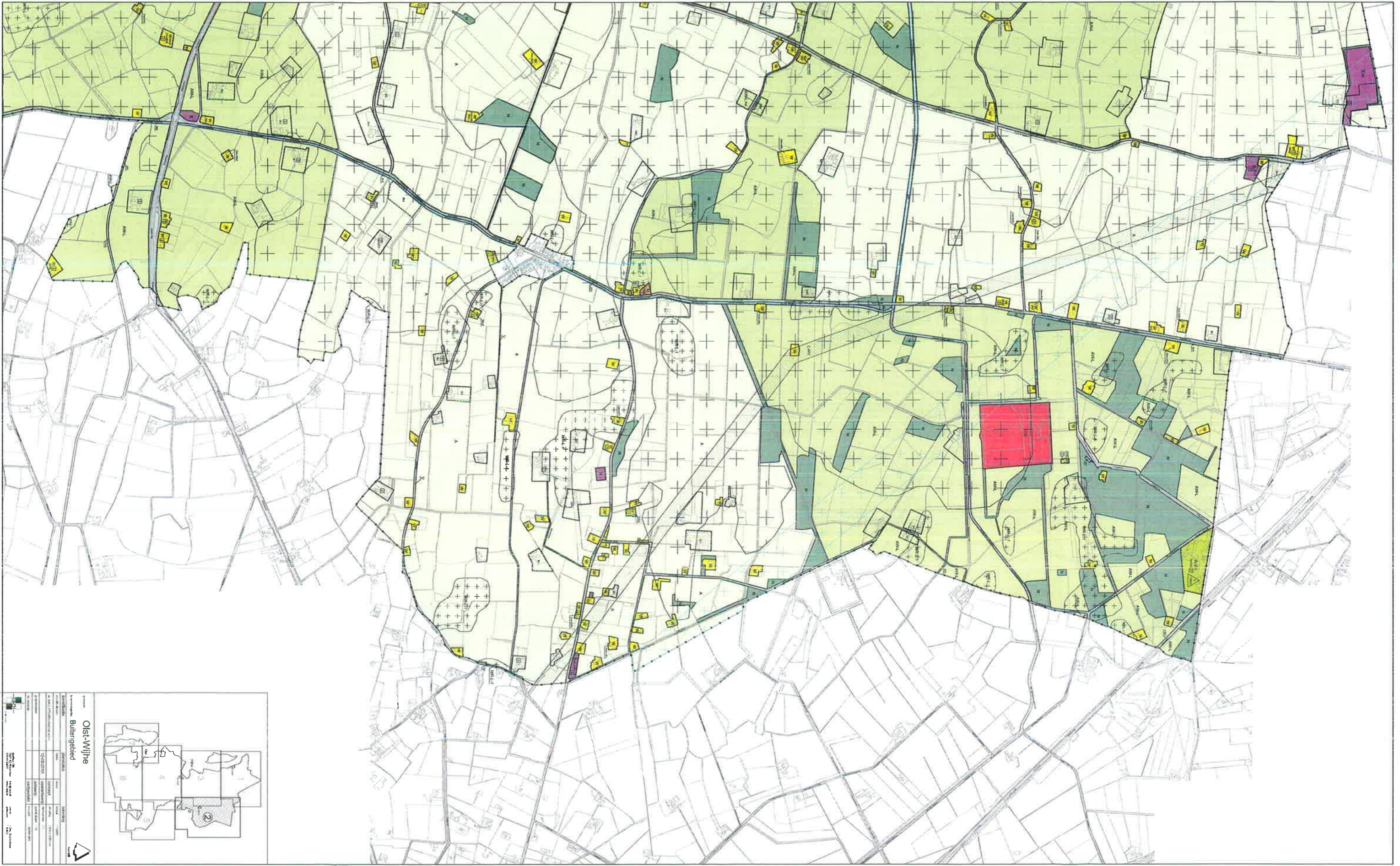


Olst-Wijhe
Buitengebied

planstatus	planstatus	datum	13-02-2010
planomschrijving	planomschrijving	schaal	1:1000
plannummer	12-02-2010	opsteller	CONCEPT
planomschrijving	planomschrijving	aanvrager	CONCEPT
planomschrijving	planomschrijving	aanvrager	CONCEPT
planomschrijving	planomschrijving	aanvrager	CONCEPT

plan 10
 2010 Algemeen
 01-11-2010

1000
 1:1000
 1:1000



Ost-Wilhe
 Bullengöbel

Verfahren: Bullengöbel

Objekt-Nr.	12345678	Objekt-Nr.	87654321
Fläche	1234 m ²	Fläche	5678 m ²
Wert	100000 €	Wert	200000 €
Stichtag	31.12.2023	Stichtag	31.12.2023
Ersteller	ABC	Ersteller	DEF
Prüfer	GHI	Prüfer	JKL
Freigegeben	15.01.2024	Freigegeben	15.01.2024

1:2000