

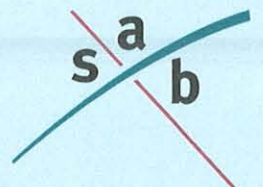
2362-09

ontwerpbestemmingsplan

Buitengebied Almelo

gemeente Almelo

18 november 2009
projectnummer 61145.04



INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	DE WET RUIMTELIJKE ORDENING EN HET BESTEMMINGSPLAN	1
1.3	HET PLANGEBIED	2
1.4	MEERJARIGE ONTWIKKELINGSAGENDA	4
1.5	PLANMER	4
1.6	LEESWIJZER	4
2	KARAKTERISTIEK PLANGEBIED	6
2.1	INLEIDING	6
2.2	HET LANDSCHAP VAN ALMELO	6
3	BELEID VOOR HET BUITENGEBIED	9
3.1	INLEIDING	9
3.2	GROENE LONGEN	9
3.3	ECONOMISCH BELANG VAN HET LANDSCHAP	9
3.4	RUIMTELIJKE KWALITEIT	10
3.5	AGRARISCH GEBIED	10
3.6	AGRARISCHE BEDRIJVEN	12
3.7	NEVENACTIVITEITEN EN FUNCTIEVERANDERING	20
3.8	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	32
3.9	NATUUR	35
3.10	BURGERWONINGEN	36
3.11	WATER	39
3.12	BEDRIJVGHEID EN EVENEMENTEN	41
3.13	SPORTVOORZIENINGEN	42
3.14	RECREATIE EN TOERISME	42
3.15	MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	43
3.16	VERKEER	43
4	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	44
4.1	BELEID	44
4.2	PLANMER	44
4.3	MILIEUASPECTEN PER THEMA	46
4.4	LAAGVLIEGROUTES VAN DEFENSIE	51
4.5	WATERTOETS	52
4.6	FLORA EN FAUNA	52
4.7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
4.8	HANDHAVING	54
4.9	RETROSPECTIEVE TOETS	55
5	WIJZE VAN BESTEMMEN	56
5.1	PLANUITGANGSPUNTEN	56
5.2	JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	56

6	PROCEDURE	59
6.1	INSPRAAK	59
6.2	VOOROVERLEG	59
6.3	ZIENSWIJZEN	59

BIJLAGE: BELEIDSKADER

INHOUD

REGELS

1	INLEIDENDE REGELS	1
ARTIKEL 1	BEGRIPPEN	1
ARTIKEL 2	WIJZE VAN METEN	10
2	BESTEMMINGSREGELS	12
ARTIKEL 3	AGRARISCH	12
ARTIKEL 4	AGRARISCH MET WAARDEN	24
ARTIKEL 5	BEDRIJF	36
ARTIKEL 6	BOS	37
ARTIKEL 7	DETAILHANDEL	38
ARTIKEL 8	HORECA	39
ARTIKEL 9	MAATSCHAPPELIJK	40
ARTIKEL 10	NATUUR	41
ARTIKEL 11	RECREATIE	42
ARTIKEL 12	RECREATIE — VERBLIJFSRECREATIE	44
ARTIKEL 13	SPORT	45
ARTIKEL 14	VERKEER	45
ARTIKEL 15	VERKEER — SPOORWEG	46
ARTIKEL 16	WATER	47
ARTIKEL 17	WATER — KANAAL	47
ARTIKEL 18	WONEN	47
ARTIKEL 19	WONEN - VILLA	53
ARTIKEL 20	LEIDING — GAS	55
ARTIKEL 21	LEIDING — HOOGSPANNINGSVERBINDING	57
ARTIKEL 22	LEIDING — RIOOL	58
ARTIKEL 23	LEIDING — WATER	59
ARTIKEL 24	WAARDE — ARCHEOLOGIE	60
ARTIKEL 25	WAARDE — ARCHEOLOGISCHE VERWACHTINGSWAARDE	61
ARTIKEL 26	WAARDE — BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT	63
ARTIKEL 27	WATERSTAAT - WATERLOPEN	63
3	ALGEMENE REGELS	65
ARTIKEL 28	ANTIDUBBELTELBEPALING	65
ARTIKEL 29	ALGEMENE BOUWREGELS	65
ARTIKEL 30	ALGEMENE AANDUIDINGSREGELS	65
ARTIKEL 31	ALGEMENE GEBRUIKSREGELS	67
ARTIKEL 32	ALGEMENE ONTHEFFINGSREGELS	67
ARTIKEL 33	ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS	68
ARTIKEL 34	ALGEMENE PROCEDUREREGELS	68
4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	69
ARTIKEL 35	OVERGANGSRECHT	69
ARTIKEL 36	SLOTREGEL	69

BIJLAGEN

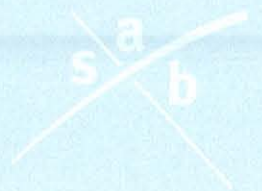
- *bijlage 1 adressen met intensieve veehouderij*
- *bijlage 2 bedrijven*
- *bijlage 3 Staat van Bedrijfsactiviteiten*

VERBEELDING

verbeelding met legenda

NL.IMRO.0141.BP00034-0301

Toelichting



1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Voor u ligt het ontwerpbestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Almelo. In de eerste plaats is een herziening noodzakelijk omdat de wettelijke geldigheidstermijn van 10 jaar voor een aantal geldende bestemmingsplannen verstreken is. Voor het buitengebied Almelo gelden momenteel de bestemmingsplannen: Buitengebied Almelo; Buitengebied Ambt Delden; Buitengebied Borne; Buitengebied Vriezenveen; Buitengebied Wierden. Daarnaast zijn er diverse partiële herzieningen van de hiervoor genoemde bestemmingsplannen van kracht. De bestemmingsplannen voor het plangebieden Almelo en Borne dateren van halverwege de jaren '80. De bestemmingsplannen van de voormalige gemeenten Wierden en Vriezenveen hebben halverwege de jaren '90 rechtskracht verkregen. Het bestemmingsplan van de voormalige gemeente Ambt Delden dateert van 2000.

Daar komt bij dat het ruimtelijk beleid op rijks en provinciaal niveau in de afgelopen jaren voortdurend in verandering is geweest. Zo is de Reconstructiewet van kracht geworden en is een nieuwe provinciale omgevingsvisie vastgesteld. De gemeente is verplicht dit beleid door te vertalen in haar bestemmingsplannen. De gemeente heeft zelf ook nieuw ruimtelijk beleid ontwikkeld, waaronder het Masterplan Almelo. In dit plan wordt onder andere ingegaan op de groene longen.

Een tweede belangrijke reden om een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Almelo op te stellen is de uitbreiding van het gemeentelijk grondgebied. Door de gemeentelijke herindeling is de gemeente Almelo uitgebreid met delen van de gemeenten Wierden, Ambt Delden, Borne en Vriezenveen. Deze gemeenten hadden allemaal een eigen bestemmingsplan voor het buitengebied. Het ruimtelijk beleid is dan ook versnipperd door de vele verschillende plannen, tal van wijzigingen en herzieningen die zijn toegepast. Dit heeft ertoe geleid dat er, afhankelijk van de ligging, verschillen zijn in de gebruiks- en bouw mogelijkheden van vergelijkbare percelen en gebouwen in het buitengebied van de gemeente Almelo.

De derde aanleiding voor het integraal herzien van het bestemmingsplan voor het buitengebied komt voort uit de veranderingen die gaande zijn in het landelijk gebied. De agrarische sector verandert; het aantal bedrijven neemt af, en op de bedrijven die verder gaan vindt modernisering en schaalvergroting plaats. De bedrijven groeien aanzienlijk in omvang waarbij ook de productie toeneemt. Dit laatste komt tot uitdrukking in grotere bedrijfsgebouwen en landbouwpercelen. Naast de ontwikkelingen in de landbouw is het recreatieve gebruik van het landelijk gebied, als stedelijk uitloopgebied, sterk toegenomen, en wordt het buitengebied in toenemende mate bewoond door burgers.

1.2 DE WET RUIMTELIJKE ORDENING EN HET BESTEMMINGSPLAN

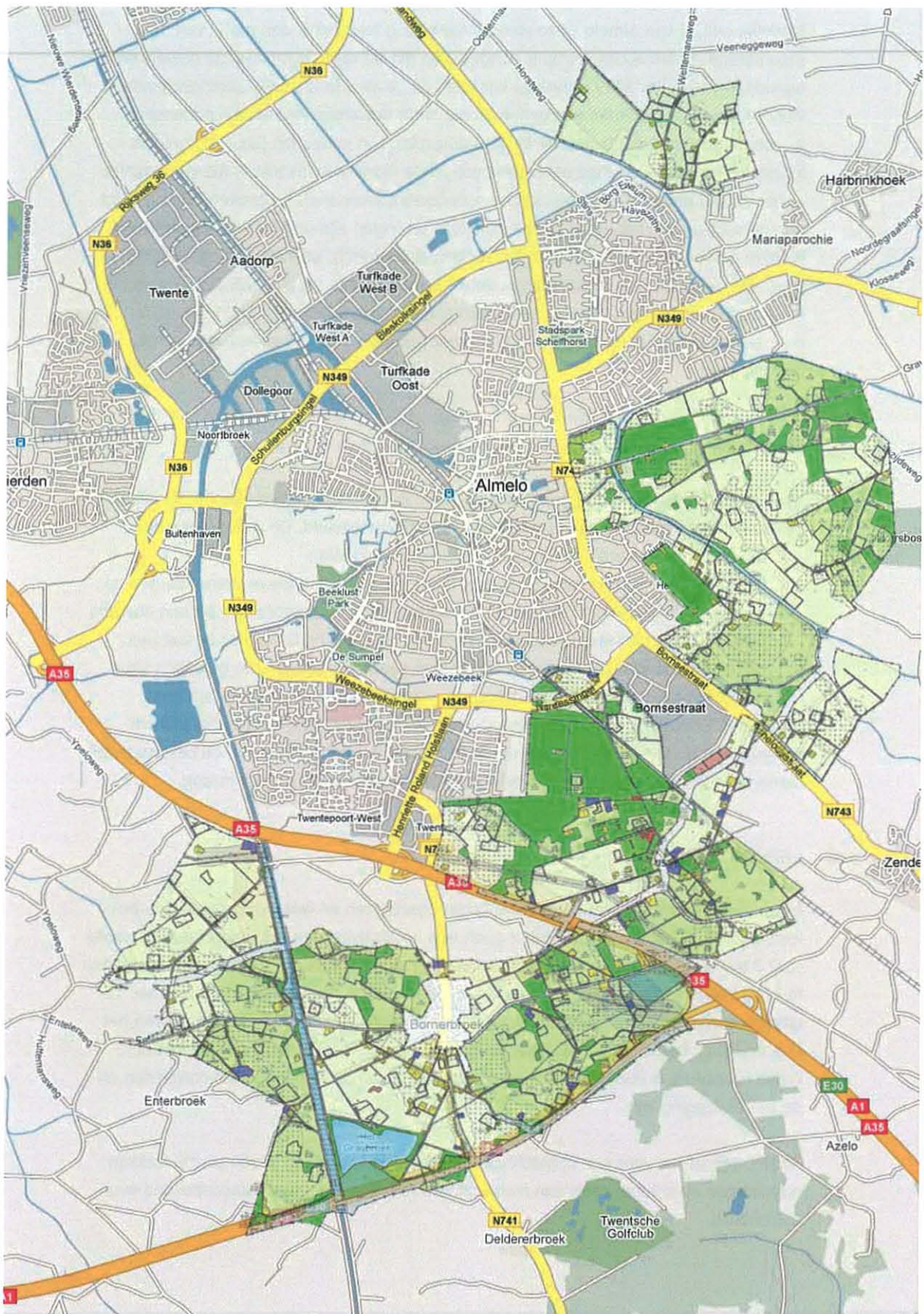
Rijk, provincies en gemeenten leggen in ruimtelijke plannen vast hoe Nederland er nu en in de toekomst uit gaat zien. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) regelt hoe deze plannen gemaakt en gewijzigd worden. Het bestemmingsplan is het belangrijkste instrument in de ruimtelijke ordening. In dit plan zijn regels opgenomen ten aanzien van het bebouwen en gebruiken van gronden. De gemeente is verplicht om voor het gehele grondge-

bied van de gemeente een bestemmingsplan vast te stellen. Vanaf 1 januari 2010 dient dit plan digitaal beschikbaar te zijn. Vanaf dat moment is ook het digitale bestemmingsplan het geldige plan en gaat deze met betrekking tot de rechtsbescherming voor het 'papieren' bestemmingsplan. De gemeente is verplicht om het plan elke 10 jaar te herzien. Er zijn standaarden en regels ontwikkeld die zien op o.a. de naamgeving, volgorde, kleurweergave en lagen van de bestemmingen en aanduidingen op de verbeelding (voorheen) plankaart. Deze dienen gevolgd te worden. Dit bestemmingsplan is volgens deze nieuwe standaarden opgesteld.

1.3 HET PLANGEBIED

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het grootste deel van het buitengebied van de gemeente Almelo. Daarbij is gezocht naar logische ruimtelijke eenheden. Binnen de grenzen van de gemeente Almelo vinden veel ruimtelijke ontwikkelingen plaats.

Hierbij kan gedacht worden aan woningbouwprojecten als Almelo Noordoost, Waterrijk en Leemslagen en toekomstige bedrijventerreinen zoals het Regionaal Bedrijfsterrein en Buitenhaven. Deze gebieden zijn vanzelfsprekend buiten de begrenzing van het plangebied gelaten. Dit geldt ook voor de Nijreessingel, Doorbraak en de Rijksweg. Een aantal groene gebieden strekt zich uit tot in de stad, de zogenaamde groene longen. Voor de westelijke en noordelijke groene longen wordt afzonderlijk beleid geformuleerd. De betekenis van deze gebieden is door de ontwikkeling van de verschillende, in deze paragraaf genoemde projecten aan het veranderen. Deze groene longen zijn buiten de begrenzing van het plangebied gelaten. De plangrens van dit bestemmingsplan is aangegeven op het overzicht op de volgende pagina.



begrenzing van het plangebied

1.4 MEERJARIGE ONTWIKKELINGSAGENDA

Het plan is om in de komende periode een meerjarige ontwikkelingsagenda voor het landelijk gebied van Almelo op te stellen. Aanleiding hiervoor is een motie van de gemeenteraad. In antwoord hierop is aangegeven dat de raad de meerjarige ontwikkelingsagenda in december 2009 tegemoet kan zien. In de meerjarige ontwikkelingsagenda worden zowel de gebieden meegenomen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, alsook de gebieden die buiten dit bestemmingsplan zijn gehouden (zoals de groene longen). Voor de meerjarige ontwikkelingsagenda wordt een inventarisatie van functies in het gebied gemaakt. Daarbij worden ontwikkelingsscenario's besproken. Hieruit volgt een ontwikkelingsprogramma waarin concrete projecten zijn opgenomen. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld projecten op sociaal, economisch, educatief en recreatief gebied. Het opstellen van de meerjarige ontwikkelingsagenda zal plaatsvinden in verschillende fasen. Voorliggend bestemmingsplan speelt op deze beleidsontwikkelingen in door een flexibele opzet, waarbij ruimte wordt geboden voor ontwikkelingen in het buitengebied.

1.5 PLANMER

Voor de herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied van Almelo is een Milieueffectrapportage in de vorm van een planMER opgesteld. De reden hiervoor is:

- de status van de bestemmingsplan herziening in de Wro;
- vanwege de mogelijke hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderijen op bestaande locaties met intensieve veehouderij in het buitengebied's tot een omvang boven de drempelwaarden zoals genoemd in bijlage C en D van het Besluit mer;
- het op voorhand niet uit kunnen sluiten van eventuele significante gevolgen voor natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, vogel- en habitatrictlijn-gebieden).

De planMER heeft tot doel om milieuaspecten een volwaardige plaats in het planvormingsproces te geven. De procedure van de planMER loopt parallel aan de bestemmingsplanprocedure. De ontwerpen van beide plannen liggen gelijktijdig ter inzage.

1.6 LEESWIJZER

In de toelichting wordt het plangebied nader beschreven en worden de gemaakte beleidskeuzen uitgewerkt. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 worden ontwikkelingen en het beleid voor de verschillende functies die voorkomen in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 behandelt de haalbaarheid (en daarmee de uitvoerbaarheid) van het plan. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische vertaalslag van het uiteengezette beleid uit de voorgaande hoofdstukken. Hoofdstuk 6 geeft tot slot aan welke procedure is doorlopen en wat de resultaten van de inspraak, het vooroverleg en de tervisielegging zijn.

Omdat gekozen is voor een kernachtige opzet van de toelichting is een aantal stukken opgenomen als bijlage, zoals een overzicht van het meest relevante kaderstellend overheidsbeleid.

Na de toelichting met bijlagen volgen de regels en bijbehorende bijlagen en de daarbij behorende verbeelding. De regels vormen tezamen met de verbeelding het juridisch harde deel van het bestemmingsplan, maar kunnen voor de toepassing en interpretatie van de regelgeving niet los worden gezien van de toelichting.

2 KARAKTERISTIEK PLANGEBIED

2.1 INLEIDING

Het buitengebied van de gemeente Almelo ligt als ware als een schil om de stad heen. Een deel van het buitengebied bestaat uit enkele groene longen die aan verschillende zijden zijn omsloten door stedelijke uitleggebieden van de stad Almelo.

2.2 HET LANDSCHAP VAN ALMELO

ontstaansgeschiedenis

De natuurlijke gesteldheid van Twente wordt in belangrijke mate bepaald door de aanwezigheid van stuwwallen. Deze stuwwallen zijn ontstaan tijdens de derde ijstijd (Riss). Toen de gletsjers tengevolge van een temperatuurstijging zich naar het noorden terugtrokken, bleef een geplooid landschap achter met door het ijs meegevoerde en opgestuwde morenen (zand, grind en steenblokken). In samenhang met deze ruggen of stuwwallen is een aantal beeksystemen ontstaan. Tijdens de vierde en laatste ijstijd was er sprake van een toendraklimaat. Het was koud, droog en stormachtig en er werd een dik pakket dekzand als een deken over het landschap afgezet. De oostflank van Almelo is dooraderd met beekdalen. In grote lijnen loopt het gebied af van oost naar west en het bekenstelsel watert dan ook naar het westen af op de Regge. De beekdalen zijn van oudsher laag, nat en begroeid met Elzen. Het dekzand is hoog, droog en was begroeid met onder ander Iep en Linde, veel later kwamen daar de Beuk en Haagbeuk bij.

cultivering en landschapstypen

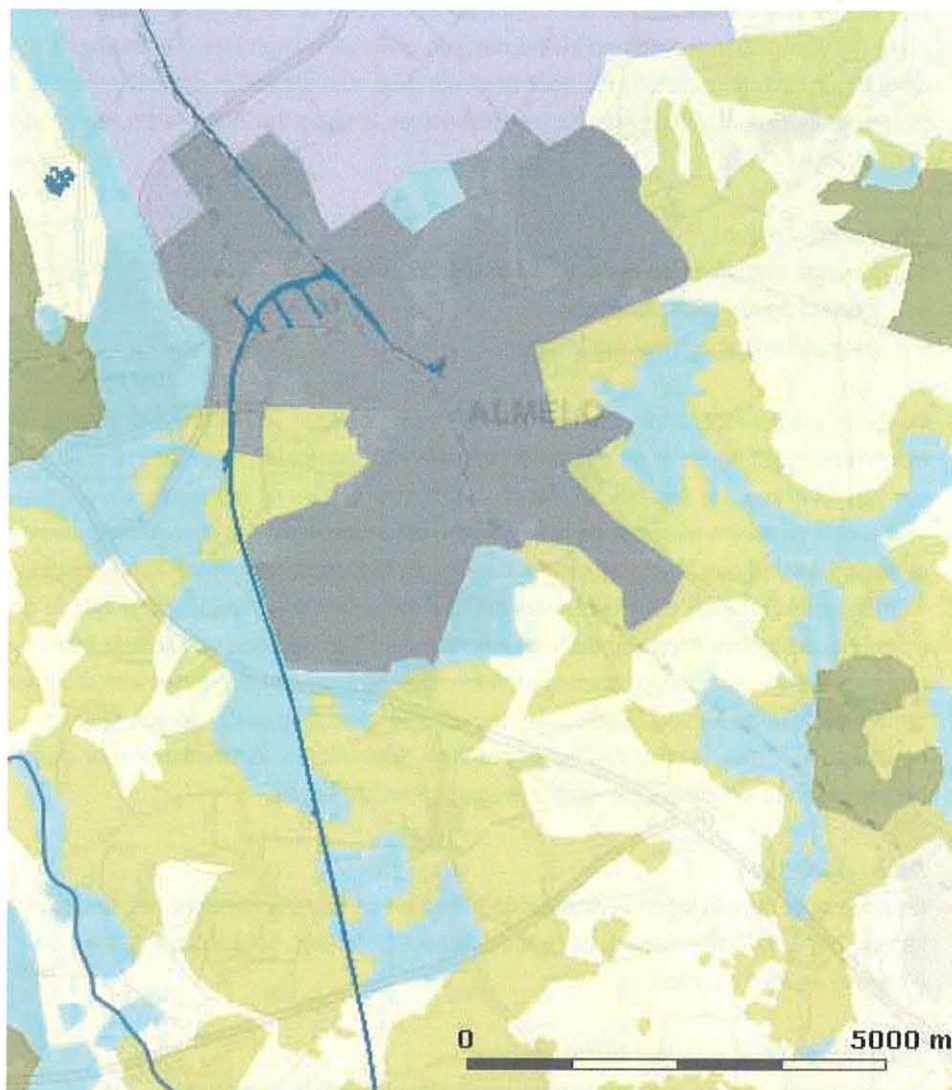
Almelo is gelegen in een overgangsgebied van hoge gronden (de stuwwallen) en lage gronden (de veen- en heidegebieden). Deze overgangen van hoog naar laag en van droog naar nat zijn dan ook kenmerkend voor het buitengebied van de gemeente Almelo. Het oorspronkelijke beekdalenlandschap is nagenoeg verdwenen. Nu kenmerken met name het agrarisch grondgebruik, recreatieve activiteiten vanuit de stad Almelo en infrastructuurle werken het buitengebied. De cultivering bracht en brengt nieuwe landschapsbeelden en landschappelijke waarden voort.

In de middeleeuwen zijn op de hoger gelegen delen woeste gronden gecultiveerd wat heeft geleid tot esdorpen met door houtwallen omgeven kleine akkers. Deze situatie is kenmerkend voor het oostelijke deel van Almelo waar, door aansturing van grootgrondbezitters, de ontginningen collectief werden aangepakt.

Ten westen van Almelo werden de ontginningen individueel aangepakt. Hierdoor is hier een meer verbrokkeld landschap met eenmansessen ontstaan. Deze collectieve en individuele ontginningen zijn de oude ontginningen.

De heidegebieden ten zuiden van Almelo zijn in een latere periode ontgonnen. Hier is nu sprake van blokvormige verkavelingen in een half open landschap, de broekgronden. Ten noorden van Almelo heeft zich in het lage landschap, met een keileemlaag, veen gevormd. Het hoogveen is het laatst ontgonnen. Hier is nu sprake van een grootschalig cultuurlandschap. Deze rationele ontginningen van heide en veen behoren tot de jongere ontginningen die plaatsvonden na 1850.

Op grond van het bovenstaande is het huidige buitengebied van de gemeente Almelo globaal onder te verdelen in de oude en jonge ontginningen. Deze ontginningen kennen verschillende landschapstyperingen met gebiedseigen kenmerken.



zandgebieden

- | | | |
|-----|---|---|
| 2.1 |  | essenlandschap |
| 2.2 |  | oude hoevenlandschap |
| 2.3 |  | maten en flierenlandschap |
| 2.4 |  | jonge heide- en broekontginningslandschap |

veengebieden

- | | | |
|-----|---|----------------------|
| 2.6 |  | hoogveenontginningen |
|-----|---|----------------------|

landschapstypering Almelo (bron: Omgevingsvisie Overijssel)

oude ontginningen

Tot de oude ontginningen worden gerekend het:

- maten- en flierenlandschap;
- kampenlandschap/oude hoevenlandschap.

Het maten- en flierenlandschap en het kampenlandschap zijn kenmerkend voor Twente en komen binnen de gemeente Almelo verspreid voor. Door de collectieve ontginningen zijn de boerengemeenschappen rond een es kenmerkend, bijvoorbeeld Tusveld aan de Tusvelder esch.

Ten zuidoosten van Almelo ligt het kampenlandschap. Door de individuele ontginningen heeft het kampenlandschap een kleinschalig en afwisselend karakter. Kenmerkend zijn de kampen (eenmansessen), die door beplanting en steilranden als duidelijke landschapelijke eenheden zichtbaar zijn. Dit landschapstype is terug te vinden ten zuidwesten van Bornerbroek.

jonge ontginningen

Tot de jonge ontginningen (na 1850) worden gerekend het:

- jonge ontginningenlandschap;
- hoogveenontginningenlandschap.

De jonge ontginningenlandschappen zijn met name gelegen ten oosten van Almelo (gebied Wateregge). Voordat dit gebied ontgonnen was lagen hier, in de overstromingsvlakten van de beken, heidegebieden. Na de ontginning werden dit half open, blokvormige verkavelde gebieden waarvan de laag gelegen delen broek- of flierontginningen werden genoemd. Het Nijrees, de vroegere Rietlanden en het Windmolenbroek kunnen hiertoe worden gerekend. Ook ten westen van het Twentekanaal in het zuidwesten van de gemeente is dit grootschalige landschap te herkennen. Ten noorden van Almelo heeft op grote schaal veenontginning plaatsgevonden. De ontginningen begonnen vanuit Almelo ten hoogte van de Aadijk. Op elke slag in noordelijke richting ontstond een nieuwe nederzetting. Op de laatste slag ligt het huidige Vriezenveen. Kenmerkend voor de jonge ontginningen is het stelsel van rechte wegen en rechte kavels.

beken en kanalen

Rond en door Almelo lopen verschillende beken en kanalen, waaronder het Twente-kanaal, het Overijssels Kanaal, het kanaal Almelo-Nordhorn, het Lateraal kanaal, de Almelse Aa en de Loolee.

kernkwaliteiten van het buitengebied

De kernkwaliteiten die voortkomen uit bovenstaande beschrijving zijn:

- openheid in het noorden, ten westen van Bornerbroek en op de karakteristieke essen;
- reliëf in de vorm van overgang van hoog naar laag en steilranden langs essen dat zichtbaar is in het noordelijk, oostelijk en zuidoostelijk deel van de gemeente;
- beplantingselementen in de vorm van houtwallen die met name te vinden zijn rond de landgoederen in het oosten en westen van de gemeente en ten oosten van Bornerbroek;
- de verschillende beken en kanalen.

3 BELEID VOOR HET BUITENGEBIED

3.1 INLEIDING

Het buitengebied wordt steeds dynamischer. Er is in toenemende mate sprake van functies in het buitengebied die geen directe binding met het buitengebied hebben. Zo is er in toenemende mate behoefte aan recreatief (mede)gebruik en wonen in het buitengebied. Deze verschuiving is mede het gevolg van de veranderende rol en positie van de landbouw. In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de verwachte en mogelijke ontwikkelingen en wordt toegelicht wat dit betekent voor het ruimtelijk beleid voor het buitengebied.

3.2 GROENE LONGEN

Het buitengebied van Almelo reikt in de vorm van de zogenoemde 'groene longen' tot diep in de stad. Deze hebben een belangrijke waarde voor de leefkwaliteit. In het Structuurplan Almelo wordt gesproken van een vlinderstructuur. Een structuur waarbij het groene buitengebied tot diep in de stad reikt. Het gevaar bestaat dat de longen op lange termijn de stedelijke druk niet aan kunnen aangezien er voortdurend aan de randen wordt geknabbeld. De oostelijke long is nog gaaf, maar staat tevens onder druk door de ontwikkelingen in de landbouw. De zuidelijke long bestaat vooral uit bossen gecombineerd met een coulisselandschap. Een veiliger en betere toegankelijkheid kan de betekenis voor leefomgeving en recreatie vergroten.

De westelijke long is opgebouwd uit meerdere landgoederen en enkele agrarische bedrijven en staat onder invloed van de aanleg van de snelweg en de ontwikkelingen bij Wierden. Ook de woningbouwontwikkeling bij de Leemslagenplas, de uitbreiding van het bedrijventerrein Buitenhaven en de flexlocatie voor sportvoorzieningen spelen een rol bij de beïnvloeding van de westelijke groene long. De noordelijke long wordt ingesloten door de ontwikkeling van het woningbouwproject Waterrijk.

Gelet op de beoogde ontwikkelingen zijn de twee laatste groene longen buiten het plangebied gelaten en wordt voor deze gebieden een eigen planvormingstraject doorlopen.

3.3 ECONOMISCH BELANG VAN HET LANDSCHAP

De afgelopen decennia heeft het landschap van de gemeente Almelo onder druk gestaan. Enerzijds door de ontwikkelingen in de landbouw die gericht waren op schaalvergroting en anderzijds door de ruimtelijke claims die door het stedelijk gebied op het landelijk gebied worden gelegd. Naar verwachting zal het landschap ook in de toekomst onder druk blijven staan. Maar tegelijkertijd neemt het (economische) belang van een aantrekkelijk landschap toe, met name voor de toeristische en recreatieve sector, en voor de plaatselijke bevolking, die steeds duidelijker het belang van een aantrekkelijk landschap onder de aandacht brengt. Daarom is het nodig waardevolle landschappen te beschermen en zonodig te herstellen. Dit bestemmingsplan biedt de kaders om dit mogelijk te maken door bestaande landschapswaarden te beschermen en de ontwikkelingen van nieuwe waarden mogelijk te maken.

3.4 RUIMTELIJKE KWALITEIT

In het plangebied wordt gestreefd naar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dit plan komt dit tot uitdrukking door bij een groot aantal ontwikkelingen een investering van de initiatiefnemer te vragen in het landschap. Alvorens toepassing wordt gegeven aan diverse wijzigingsbevoegdheden, bijvoorbeeld voor de vergroting van een agrarisch bouwperceel, wordt een inpassingsplan van de aanvrager verlangd. In dit plan dienen maatregelen opgenomen te zijn die een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling waarborgen.

3.5 AGRARISCH GEBIED

Binnen de gemeente Almelo is het agrarisch gebied momenteel in de vigerende bestemmingsplannen onderverdeeld in agrarisch gebied, agrarisch gebied met (grote) landschappelijke waarde en agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde. Deze onderverdeling en het onderscheid is nagenoeg alleen in de aanlegvergunningenstelsels terug te vinden en niet in de bouwmogelijkheden (aangezien GS hieraan goedkeuring hebben onthouden).

In het voorliggende bestemmingsplan Buitengebied wordt de volgende indeling qua bestemmingen gehanteerd: 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' (hierbinnen vallen de gebieden met landschappelijke en natuurlijke waarde).

Het gebied met de bestemming 'Agrarisch' bestaat uit de grootschalige open gebieden die op basis van de landschapstypering en de aanwezige landschapswaarden te onderscheiden zijn.

Het gebied met de bestemming 'Agrarisch met waarden' bestaat uit de kleinschalige gebieden die gekenmerkt worden door het voorkomen van landschapswaarden in de vorm van bijvoorbeeld beplantingselementen, hoogteverschillen en openheid. Op de verbeelding wordt per begrensd vlak een lettercode aangegeven waaruit blijkt welke waarden daar beschermd worden. De indeling is gebaseerd op de vigerende bestemmingsplannen. Uitgangspunt daarbij is dat alleen waarden worden beschermd die ook daadwerkelijk aanwezig zijn waardoor de indeling niet altijd aansluit op de landschapstypering uit de Omgevingsvisie. Deze indeling geeft een vereenvoudiging van de vigerende regelingen en regelt in de gebieden waar waarden voorkomen de bescherming van deze waarden middels een aanlegvergunningenstelsel.

3.5.1 *aanlegvergunningen in de bestemming Agrarisch met waarden*

Behoud en bescherming van de karakteristieke landschappelijke en natuurlijke waarden is belangrijk om in het agrarisch gebied te regelen. Zo blijft het landschap herkenbaar en behoudt zijn eigen karakteristiek. Binnen de bestemming wordt deze bescherming vormgegeven via een aanlegvergunningenstelsel. Dit betekent dat ingrepen buiten het agrarisch bouwvlak, die kunnen leiden tot aantasting van de gebiedskwaliteiten vooraf moeten worden getoetst. Hiermee wordt een afweging gemaakt of de ingreep kan worden uitgevoerd met behoud van de kwaliteiten.

Bij het bepalen van de te beschermen waarden is uitgegaan van de waarden zoals die al eerder zijn bestemd en een analyse van de eventuele wijzigingen in de aanwezige waarden in het plangebied op basis van literatuur en veldonderzoek (zie hoofdstuk 2).

Het gaat om de volgende landschapswaarden:

- *houtopstanden:*
In de oude ontginningen (kampenlandschap en maten- en flierenlandschap) is de aanwezigheid van aaneengesloten beplantingselementen essentieel. Door het rooien en vellen van opgaande beplanting kan de karakteristieke kleinschaligheid van het landschap afnemen. In grote delen van het plangebied is dit juist een zeer waardevol landschapskenmerk dat moet worden behouden. In deze gebieden dienen de aanwezige houtsingels behouden te blijven, dan wel na verwijdering elders te worden herplant waarbij eventueel kwaliteitsverlies wordt gecompenseerd.
- *hoogteverschillen:*
Lokaal komt er veel variatie in microreliëf in de vorm van overgang van hoog naar laag en steilranden langs essen. Het microreliëf is deels natuurlijk ontstaan en deels het gevolg van het in cultuur brengen van de gronden. Deze bestaande hoogteverschillen dienen behouden te blijven.
- *openheid:*
Met name in de escomplexen ten oosten en zuiden van Almelo is openheid een belangrijke landschapswaarde.
- *waterhuishouding:*
In een deel van het gebied is de waterhuishouding van belang om natuurlijke waarden te behouden. In deze gebieden moet zorgvuldig worden omgegaan met ingrepen in de waterhuishouding.

In de gebieden met landschappelijke waarden kunnen binnen alle categorieën door het aanbrengen van verhardingen en leidingen landschapswaarden worden vernietigd. Deze activiteiten zijn dan ook verbonden aan een aanlegvergunning. Verhardingen met een geringe omvang ten dienste van de bestemming zijn wel toegestaan.

Vanwege de voorkomende waarden: openheid, hoogteverschillen, houtopstanden en waterhuishouding, geldt, daar waar dit op de verbeelding nader wordt aangeduid, de plicht een aanlegvergunning aan te vragen. Het gaat hierbij om de volgende landschapswaarden met bijbehorende werkzaamheden:

aanduiding	werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning is vereist
alle aanduidingen	• aanbrengen van verhardingen groter dan 100 m² • aanleg van boven- en ondergrondse leidingen
openheid	• aanplanten van houtopstanden
hoogteverschillen	• egaliseren, afgraven en ophogen van gronden
houtopstanden	• vellen en rooien van houtopstanden
waterhuishouding	• aanleggen, vergraven en verruimen van waterlopen

opgaande teeltvormen

Binnen de aanduidingen openheid en hoogteverschillen dient terughoudend omgegaan te worden met opgaande teeltvormen. Onder de opgaande teeltvormen vallen de boom- en sierteelten en houtteelt. Houtteelt wordt gezien als een agrarische activiteit. Met name in ter plaatse van essen heeft dit nogal wat ruimtelijke gevolgen. Gezien het karakter van het landschap in het buitengebied van Almelo, voert de gemeente in bepaalde waardevolle open gebieden een terughoudend beleid ten aanzien van boomteelt, houtteelt en overige meerjarige opgaande beplanting. Het terughoudend beleid is gericht op het behoud van de landschappelijk waardevolle gebieden. De uit te sluiten gebieden zijn de herkenbare essen en kampen met de aanduidingen openheid en hoogteverschillen.

3.6 AGRARISCHE BEDRIJVEN

3.6.1 *basisregeling voor grondgebonden agrarische bedrijven*

bouwwlak

De bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken dienen in principe binnen het bouwwlak te worden opgericht. Per bedrijf is een bouwwlak op maat toegekend waarbij als uitgangspunt de grootte is gehanteerd zodat er ten opzichte van de aanwezige bebouwing in de toekomst een zekere uitbreiding mogelijk is. De ligging en vorm van het bouwwlak worden individueel bepaald aan de hand van de luchtfoto's en de huidige situering van de gebouwen en verhardingen. Hierbij wordt rekening gehouden met de omgeving en de vigerende rechten. In de regel zal een omvang van een bouwwlak van 1 hectare voldoende zijn. Voor bedrijven die nu reeds een omvang hebben van circa 1 hectare of meer is een omvang van maximaal 1,5 hectare aangehouden. De kuilvoeropslag, zoals sleufsilos, zijn binnen het bouwwlak gesitueerd, wat een vergroting van het bouwwlak kan betekenen.

De bebouwing van een agrarisch bedrijf moet binnen het agrarisch bouwwlak worden opgericht. De bouwwlaktgrenzen kunnen met ontheffing onder voorwaarden in geringe mate (maximaal 25 meter) worden overschreden. Aanvragen voor een ontheffing worden altijd aan de bestaande waarden en overige in de regels van toepassing verklaarde criteria getoetst. Daarbij wordt in het bijzonder getoetst aan de waarden die op de verbeelding zijn aangeduid in de bestemming 'Agrarisch - met waarden'.

De vorm of de oppervlakte van een bouwwlak kan na een wijzigingsprocedure worden veranderd of vergroot tot een omvang van maximaal 2 hectare in het verwevingsgebied. Hiervoor is gekozen om het mogelijk te maken sleufsilos binnen het bouwwlak op te nemen. In het landbouwontwikkelingsgebied en op sterlocaties voor intensieve veehouderij in het verwevingsgebied kan het bouwwlak vergroot worden tot 3 hectare. De uiteindelijke omvang is afhankelijk van de noodzaak tot uitbreiding, reële groeimogelijkheden van het bedrijf en de kwetsbaarheid van de omgeving waarin het bedrijf is gelegen.

toegestane hoofdactiviteiten

- grondgebonden landbouw;
- intensieve veehouderij uitsluitend daar waar dat in de regels is vastgelegd.

nieuwvestiging en omschakeling

Om het landelijk karakter te behouden is een toename van bebouwing in het landschap in principe voorbehouden aan functies die noodzakelijkerwijs in het buitengebied zijn gevestigd zoals de agrarische bedrijven. Om de toename van bebouwing te beperken worden in het bestemmingsplan geen mogelijkheden geboden voor nieuwe bouwlocaties (met uitzondering van het landbouwontwikkelingsgebied in het kader van het Reconstructieplan, zie paragraaf 3.3.3). Nieuwe agrarische bedrijven kunnen vrijgekomen bestaande agrarische bebouwing hergebruiken om agrarische activiteiten in te ontwikkelen. Dit hergebruik door agrariërs wordt van belang geacht om het karakter van het buitengebied in stand te houden. In uitzonderlijke gevallen kan voor nieuwvestiging maatwerk worden geboden via een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Omschakeling is binnen de agrarische bestemming mogelijk van intensieve veehouderij naar grondgebonden landbouw en in het landbouwontwikkelingsgebied van grondgebon-

den landbouw ook naar intensieve veehouderij. Omschakeling naar een ander niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is niet toegestaan.

niet-grondgebonden agrarische bedrijven

De bestaande zelfstandige niet-grondgebonden bedrijven (zoals champignon- en witlofteelt en andere intensieve kwekerijen) zijn bestemd als 'Bedrijf'. Karakteristiek voor deze bedrijven is dat de hoeveelheid bebouwing niet is gerelateerd aan een areaal landbouwgrond dat in gebruik is. Zij worden daarom gelijk behandeld aan niet-agrarische bedrijven die geen binding hebben met agrarische grond en daarom niet noodzakelijkerwijs in het landelijk gebied zijn gevestigd. Zie paragraaf 3.12 bedrijvigheid. Een uitzondering wordt gemaakt voor geringe niet-grondgebonden agrarische bedrijven die een neventak vormen bij een agrarisch bedrijf. Deze zijn in geringe omvang mogelijk als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf.

bedrijfswoning

Vrijwel alle agrarische bedrijven hebben de beschikking over een bedrijfswoning. De maximale inhoudsmaat van een bedrijfswoning mag 750 m³ bedragen. Sommige bedrijven beschikken reeds over een tweede bedrijfswoning.

bouwwerken op het bouwvlak

Op het agrarisch bouwvlak zijn bouwwerken toegestaan, zoals:

- agrarische bedrijfsgebouwen;
- het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- bijgebouwen bij de bedrijfswoning;
- paardenbak;
- mestbassin;
- mestsilo's;
- kunstmestsilo's;
- hooibergen, voedersilo's;
- sleufsilo's en kuilvoerplaten;
- teeltondersteunende voorzieningen, zoals kassen en boogkassen.

De huidige ontwikkeling en schaalvergroting in de agrarische sector vertaalt zich ook door in de bebouwing. Agrarische bedrijfsgebouwen moeten echter wel blijven passen bij de schaal van het landschap. De gemeente Almelo speelt hier op in door een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter toe te staan die middels een ontheffing kan worden verhoogd tot 12 meter.

teeltondersteunende voorzieningen

Teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen die toegepast worden om de teelt van groente, fruit, bomen of potplanten te bevorderen en te beschermen.

De aanwezigheid van kassen wordt toegestaan als ondersteunende voorziening bij een agrarisch bedrijf. Zelfstandige glastuinbouwbedrijven met grootschalige glasc concentraties worden landschappelijk niet wenselijk geacht. Deze worden provinciaal geconcentreerd in één of enkele gebieden binnen de provincie. Teelt onder glas wordt echter ook gebruikt ter ondersteuning van de volle grond teelt. Gelet op het voorgaande mag de omvang van kassen maximaal 500 m² bedragen. De kassen moeten zoveel mogelijk aansluitend aan de bestaande bebouwing en binnen de bouwkvavel worden opgericht. Omdat kassen

landschappelijk zeer aanwezig zijn worden deze alleen binnen de bestemming 'Agrarisch' toegestaan.

Naast reguliere kassen worden ook hoge en lage boogkassen gebruikt als teeltondersteunende voorziening. Hoge en lage boogkassen kunnen ook de visuele kwaliteiten van het landschap aantasten. Verwacht wordt dat het gebruik van deze boogkassen in de toekomst nog verder toeneemt. Gezien de ruimtelijke consequenties worden alleen lage boogkassen tot een hoogte van 1,20 meter toegestaan. Deze lage boogkassen dienen voor tijdelijk (seizoensgebonden) gebruik als bescherming tegen vorst en neerslag en voor het verruimen van het oogstseizoen. Het plaatsen van de lage boogkassen wordt beperkt tot een bepaalde periode van het jaar (september t/m april). Het plaatsen van lage boogkassen is toegestaan tot maximaal 20% van het totale bedrijfsareaal voor de teelt in de open lucht. De boogkassen moeten zoveel mogelijk aansluiten op de aanwezige bedrijfsbebouwing. Omdat voor de lage, tijdelijke boogkassen geen bouwvergunning nodig is, wordt het gebruik van boogkassen geregeld in de gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan.

Alle teeltondersteunende voorzieningen dienen op het agrarisch bouwvlak te worden gerealiseerd. Buiten het agrarisch bouwvlak zijn deze alleen met een ontheffing toegestaan, waarbij toetsing plaatsvindt aan de in de regels opgenomen criteria. Teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan binnen gebieden met de aanduiding 'Openheid'. Containerteelt is bij recht mogelijk op enkele percelen die daarvoor specifiek zijn aangeduid.

3.6.2 *flexibiliteitsbepalingen voor agrarische bedrijven*

tweede bedrijfswoning

Bij uitzondering kan een tweede bedrijfswoning worden toegestaan als deze blijvend noodzakelijk is voor een duurzame en doelmatige voortzetting van het agrarisch bedrijf. Dit moet worden aangetoond. Het dient te gaan om agrarische bedrijven gericht op het houden van dieren. Gedacht wordt aan grote bedrijven met melkvee, zoogkoeien, fokzeugen, fokschape, fokgeiten, fokpaarden en dergelijke. Agrarische bedrijven als akkerbouwbedrijven, fruitteeltbedrijven, intensieve veehouderij, pluimveebedrijven, glastuinbouw, champignonteelt en dergelijke komen ongeacht het aanwezige arbeidspotentieel niet in aanmerking voor een tweede bedrijfswoning.

Bij intensieve bedrijven wordt daarop een positieve uitzondering gemaakt voor bedrijven met fokzeugen en boerderijen voor pluimvee. In deze bedrijven kan gelet op de activiteiten meer toezicht noodzakelijk zijn. Voor de bouw van een tweede bedrijfswoning is een ontheffing vereist. Deze wordt uitsluitend verleend wanneer aan alle toetsingscriteria uit de regels wordt voldaan. Criteria zijn:

- de noodzaak voor een bedrijfsvoering met 2 volwaardige arbeidskrachten moet worden aangetoond. Deze kan worden aangetoond bij een bedrijfsomvang >120 Nge's. Beide medewerkers moeten daarbij fulltime werkzaam zijn op het bedrijf;
- het dient te gaan om een agrarisch bedrijf met zicht op een duurzame voortzetting (voldoende toekomstperspectief);
- de situering van de tweede bedrijfswoning moet een duidelijke relatie hebben met het agrarisch bedrijf. Dit komt het best tot uiting door de tweede bedrijfswoning te situeren op dan wel direct aangrenzend aan het agrarisch bouwvlak.

tijdelijk extra toezicht en inwoning ten behoeve van mantelzorg

Situaties waarin eventueel (tijdelijk) extra toezicht is vereist kunnen met inwoning worden opgelost. Wanneer er gelet op de leeftijdsopbouw van de ondernemers eigenlijk meer sprake is van een zogenaamde "seniorenafbouw" met een (beperkte) bijdrage in arbeid en toezicht, kan voor de huisvesting van de toekomstig rustende boer woonruimte gevonden worden in een uitbreiding van de bestaande eerste bedrijfswoning. Deze mag hiertoe worden verruimd tot maximaal 1.000 m³. Deze uitbreiding mag echter nooit leiden tot twee afzonderlijke woningen. De verschijningsvorm van de woning blijft ongewijzigd: geen twee clusters van bebouwing maar één bouwmassa met het uiterlijk van één woning. Woningen, deels in gebruik voor inwoning, kunnen later niet worden bestemd tot een dubbele woning.

afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg

Onder de noemer van 'Afhankelijke woonruimte' kunnen bestaande bijgebouwen (tot 75 m²), gastenverblijven of recreatiewoningen (bestaande oppervlakte) bij (burger)woningen in het buiten-gebied, zolang er aantoonbaar behoefte is aan mantelzorg, worden gebruikt als woonruimte. Het is de bedoeling dat na het verdwijnen van de noodzaak het betreffende gebouw niet meer voor wonen gebruikt wordt.

wijzigingsbevoegdheid voor veranderen/vergroten bouwvlak

Voor kleine overschrijdingen van het bouwvlak is overschrijding van de zogenaamde indicatieve bouwgrens met 25 meter via ontheffing mogelijk. Voor verandering van de vorm of vergroting van het bouwvlak is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (zie ook paragraaf 3.6.1 onder het kopje *bouwvlak*).

biomassavergistingsinstallaties

Het opwekken van energie door middel van biomassavergisting is mogelijk als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf. Hierin wordt een viertal situaties onderscheiden:

- a Het bedrijf verwerkt eigen geproduceerde mest en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten (bijv. maïs) toe. Het digestaat (restproduct) wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt.
- b Het bedrijf verwerkt eigen geproduceerde mest en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe. Het digestaat wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt of naar derden afgevoerd.
- c Het bedrijf verwerkt aangevoerde mest geproduceerd door derden en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe. Het digestaat wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt.
- d Het bedrijf verwerkt aangevoerde mest van derden en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe. Het digestaat wordt als meststof afgeleverd aan derden.

Uitgangspunt is om categorie d uit te sluiten en categorie a t/m c toe mogelijk te maken middels een ontheffing indien wordt voldaan aan de volgende criteria:

- de vergistingsinstallatie dient landschappelijk te worden ingepast, deze landschappelijke inpassing dient te worden afgestemd op het LOP;
- de gebouwen dienen binnen het bouwvlak van een agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- de vergistingsinstallatie dient zich te bevinden in de nabijheid van een geschikt wegstelsel in verband met de waarschijnlijke toename van (zwaar) verkeer.

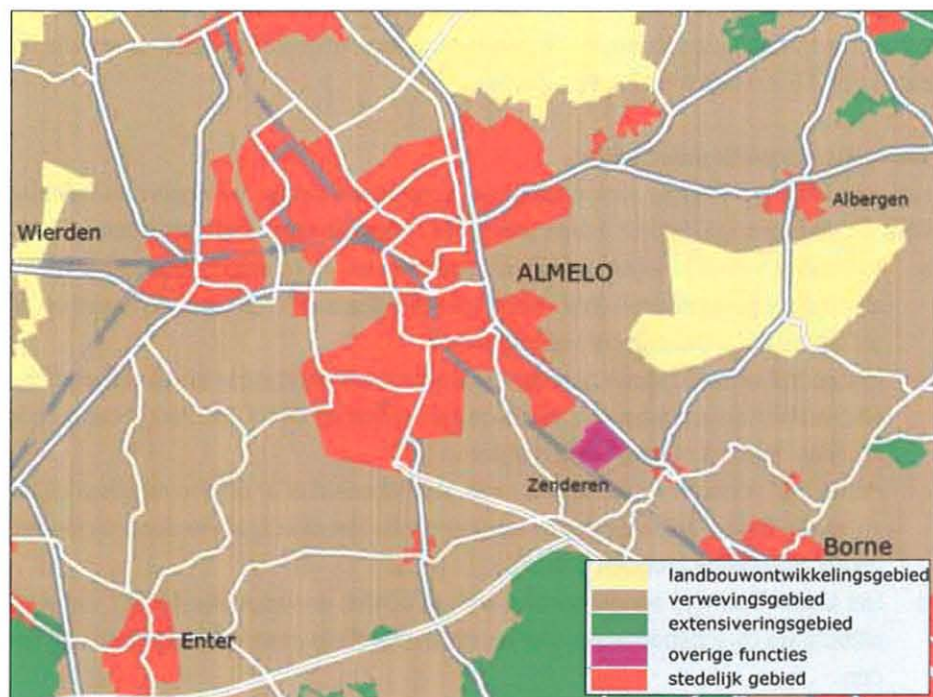
3.6.3 beleid voor intensieve veehouderij

definitie intensieve veehouderij

In het Reconstructieplan Salland - Twente wordt onder intensieve veehouderij het volgende verstaan: 'Een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met ten minste 250 m² bedrijfsvloeroppervlak dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden, of dieren 'biologisch' en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer'.

Op grond van het Reconstructieplan wordt het landelijk gebied ingedeeld in een drietal zones, namelijk: landbouwontwikkelingsgebied, verwevingsgebied en extensiveringsgebied. Binnen de gemeente Almelo liggen alle drie de reconstructiezones. Deze zones zijn bepalend voor de ontwikkeling van de intensieve veehouderij. Het landbouwontwikkelingsgebied biedt de meeste ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijen. Binnen het verwevingsgebied kunnen verschillende functies zich naast elkaar ontwikkelen. In het extensiveringsgebied ligt daarentegen de nadruk op de beëindiging van de intensieve veehouderij. Binnen het extensiveringsgebied dat is gelegen in de gemeente Almelo zijn echter geen agrarische bedrijven gelegen.

Op de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven binnen deze zone wordt dan ook niet ingegaan. Hierna is een kaartfragment opgenomen waarop de reconstructiezonering voor het plangebied en omgeving is weergegeven.



fragment zoneringskaart reconstructie

landbouwontwikkelingsgebied

In het uiterste noorden van het plangebied is een klein gebied aangemerkt als landbouwontwikkelingsgebied. In dit gebied heeft landbouw het primaat en wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging en nieuwvestiging van intensieve veehouderij. Voor de bedrijven geldt het volgende beleid:

- voor de bestaande agrarische bedrijven, inclusief de intensieve veehouderijen, is een bouwvlak op maat opgenomen;

- intensieve veehouderijen zijn op ieder bestaand agrarisch bouwvlak bij recht toegestaan;
- via toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kunnen bouwpercelen vergroot worden tot maximaal 3 hectare.

Indien een bedrijf reeds de aangegeven bouwvlakgrootte overschrijdt wordt uitgegaan van de werkelijke grootte.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om nieuwe agrarische bouwvlakken, onder voorwaarden, toe te kunnen voegen in het landbouwonontwikkelingsgebied.

verwevingsgebied

Binnen de agrarische bestemming geldt voor bedrijven in het verwevingsgebied het volgende beleid:

- aan bestaande bedrijven met ten minste 250 m² staloppervlak ten behoeve van intensieve veehouderij is een agrarisch bouwvlak toegekend met een omvang van maximaal 1 hectare, dan wel de bestaande grotere omvang;
- het bouwvlak is opgenomen in een adressenlijst in de regels waaruit blijkt dat ter plaatse een intensieve veehouderij is toegestaan;
- via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kan het bouwvlak worden vergroot tot maximaal 1,5 hectare.

Nieuwvestiging van intensieve veehouderijen is in verwevingsgebied uitgesloten en ook (her)vestiging van een intensieve veehouderij op een bestaand bouwvlak zonder intensieve veehouderij is niet mogelijk. Hervestiging van een intensieve veehouderij op een bouwvlak, waar al een intensieve veehouderij aanwezig is, is wel mogelijk.

sterlocaties in het verwevingsgebied

Binnen het verwevingsgebied staat de provincie op grond van het Reconstructieplan toe dat de gemeente Almelo naar aanleiding van een concreet verzoek van initiatiefnemers zogenaamde sterlocaties aanduidt. Op een sterlocatie wordt een doorgroei van intensieve bedrijven toegestaan. De omvang van het bouwvlak mag hierbij maximaal 3 hectare bedragen. Om te beoordelen of een intensief bedrijf aangewezen kan worden als sterlocatie gelden de volgende criteria die voortvloeien uit het Reconstructieplan:

- alleen intensieve veehouderijbedrijven met geldige milieuvergunning én met minimaal 250 m² bebouwd oppervlak voor de intensieve veehouderij kunnen in aanmerking komen voor de aanwijzing tot sterlocatie;
- de beschikbare omgevingsruimte moet minimaal 175 Nge zijn, dan wel 140 Nge bij een gemengd bedrijf;
- in de PEHS en in robuuste verbindingszones mogen geen sterlocaties komen;
- binnen 250 meter van voor verzuring gevoelige gebieden binnen PEHS overeenkomstig Wet ammoniak en veehouderij mogen geen sterlocaties komen;
- onder voorwaarden kunnen sterlocaties in grondwaterbeschermingsgebieden/intrekggebieden (aantoonbare verbetering waterkwaliteit) aangewezen worden;
- onder voorwaarden kunnen sterlocaties in een gebied met natuurgerichte waterhuishouding (mestbelasting mag niet toenemen) aangewezen worden;
- onder voorwaarde mogen sterlocaties in risicogebieden voor wateroverlast (aanvullende maatregelen met betrekking tot schadevrij bouwen, compensatie) aangewezen worden;

- rekening moet worden gehouden met alle andere belangen in de omgeving van de locatie;
- voldaan moet worden aan ander relevant beleid en wetgeving.

Vanwege de grote hoeveelheid woningen in het buitengebied van Almelo, zal slechts op enkele locaties aan deze voorwaarden kunnen worden voldaan. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de gemeente op verzoek van een initiatiefnemer bevoegd is een sterlocatie aan te wijzen. In het toepassen van herzieningen en wijzigingen van het bestemmingsplan wordt zorggedragen dat milieugevoelige functies zoals woningen, en intensieve recreatieve activiteiten niet in de omgeving van het intensieve veehouderijbedrijf kunnen worden opgericht c.q. uitgebreid. Binnen het plangebied zijn reeds een aantal sterlocaties opgenomen. Dit zijn de adressen Keursweg 2, Zomerdijk 2 en Hoeselderdijk 14.

3.6.4 paardenhouderijen en maneges

Het houden van paarden in Nederland is een snel opkomende trend. Daarbij gaat het niet alleen om hobbymatige activiteiten maar ook om het bedrijfsmatig houden van paarden. Veel nieuwe bedrijven zijn gestart, agrariërs vinden in de paardenhouderij een nieuwe (neven)activiteit en er vindt specialisatie plaats.

Deze ontwikkeling is ook in Almelo onderkend en heeft geleid tot het opnemen van beleid ten aanzien van paardenhouderijen en maneges in dit bestemmingsplan.

agrarische paardenhouderijen

Agrarische paardenhouderijen in de vorm van fok- en opfokbedrijven, hengstenhouderijen en paardenmelkerijen hebben een zuiver agrarisch karakter en krijgen op grond daarvan een agrarische bestemming. Deze bedrijfsvorm is bij recht mogelijk binnen de bestaande agrarische bouwvlakken. Nieuwvestiging op nieuwe agrarische bouwvlakken is, evenals voor andere agrarische bedrijven, binnen dit bestemmingsplan alleen middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk binnen het landbouwontwikkelingsgebied.

maneges

Maneges, of bedrijven waar sprake is van manegeachtige activiteiten, zijn in dit bestemmingsplan specifiek bestemd als een dagrecreatieve activiteit (zie ook paragraaf 3.14.2) met de aanduiding 'Manege'. De activiteiten zijn immers hoofdzakelijk gericht op sport en recreatie. Voor de vestiging van een nieuwe manege is in dit bestemmingsplan geen regeling opgenomen. Nieuwvestiging vraagt om maatwerk, waarvoor een buitenplanse procedure dient te worden doorlopen.

overige paardenhouderijen

Alle overige paardenbedrijven worden aangemerkt als 'Paardenhouderij'. Daarbij kan gedacht worden aan handelsstallen, paardenpensions en trainingsstallen. Nieuwe bouwvlakken ten behoeve van de paardenhouderij zijn mogelijk tot een maximum oppervlak van 1 hectare. De behoefte voor deze nieuwbouw moet zijn aangetoond in het bedrijfsplan. Alle gebouwen en bouwwerken moeten binnen het bouwvlak worden opgericht, dus ook paardenbakken. Een bouwvlak groter dan 1 hectare is soms noodzakelijk. Hiervoor dient een binnenplanse procedure te worden doorlopen.

Nieuwe overige paardenbedrijven kunnen zich alleen vestigen op vrijkomende agrarische bedrijven na een wijziging van het bestemmingsplan. Mits de landschappelijke kwaliteiten

niet worden aangetast, kan bij vestiging in de bestemming 'Agrarisch' een bestemmingsvlak tot maximaal 1 hectare worden toegekend. Bij ligging in de bestemming 'Agrarisch - met waarden' moet de paardenhouderij zich beperken tot de aanwezige gebouwen. In alle bovengenoemde gevallen is behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit een randvoorwaarde. Daarbij wordt gestreefd naar hoge kwaliteit op het niveau van landschap, erf en gebouwen.

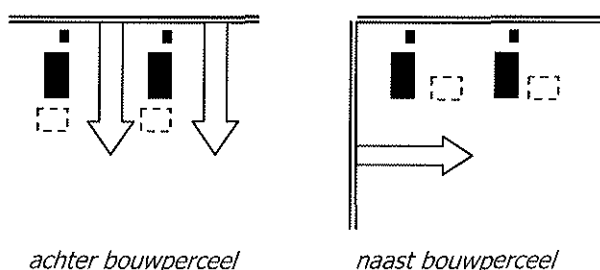
Bestaande paardenhouderijen die deel uitmaken van een agrarisch bedrijf, maar niet zijn gericht op het fokken, opfokken op melken van paarden, zijn aangeduid op de verbeelding. Het gaat hierbij om paardenhouderijen die worden aangemerkt als nevenactiviteit.

onthefving voor paardenbakken

Paardenbakken leiden in de regel tot een schaalverkleining van het landschap. Deze schaalverkleining hangt samen met het hekwerk dat rondom de bak wordt geplaatst en met de, in verhouding tot de akker- of weilandpercelen, kleine oppervlakte van dit type grondgebruik. Tevens draagt het recreatieve karakter bij aan een (subjectieve) beleving dat het landschap onder druk staat van stedelijke invloed.

Vanwege dit landschappelijke aspect verdient de locatiekeuze van een paardenbak aandacht. De ruimtelijke uitstraling van de activiteiten vraagt om een koppeling van de paardenbak aan het huisperceel en aan de bestaande bebouwing. Een bijzonder aandachtspunt voor de locatiekeuze is dat het zicht op het vrije veld niet belemmerd mag worden door (teveel) langs de weg gelegen paardenbakken. Bij bouwpercelen die aan de weg zijn gelegen geldt daarom in het algemeen dat de paardenbakken het best achter de bestaande bebouwing kunnen worden gerealiseerd.

In uitzonderingsgevallen is niet zozeer het zicht loodrecht op de weg, maar evenwijdig aan de weg het meest bepalend voor de beleving van het agrarische landschap. In die gevallen verdient niet een plaatsing achter, maar naast de bestaande bebouwing de voorkeur.



achter bouwperceel

naast bouwperceel

Een landschappelijke inpassing in de vorm van hoogopgaande erfbeplanting is doorgaans af te raden. Het landschappelijke effect van een paardenbak is niet te vergelijken met het effect van bebouwing. De extra beplanting zal activiteiten eerder accentueren of uitvergrooten dan verhullen. Wel is eventueel inpassing door heggen of hagen mogelijk.

Paardenbakken worden tot een oppervlakte van maximaal 1.000 m² toegestaan op het bouwvlak van agrarische bedrijven. Lichtmasten bij paardenbakken worden binnen het bouwvlak toegestaan tot maximaal 6 meter hoogte. Een paardenbak wordt alleen toegestaan ten behoeve van eigen, hobbymatig gebruik. Het gebruik of de omschakeling naar een manege is niet toegestaan.

3.7 NEVENACTIVITEITEN EN FUNCTIEVERANDERING

3.7.1 inleiding

De afgelopen decennia is de dynamiek in het buitengebied sterk toegenomen. Naast de agrarische sector leggen ook andere functies als recreatie, wonen en infrastructuur een toenemende claim op het ruimtegebruik. Deze ontwikkelingen vragen om een specifiek beleid, dat ruimte biedt aan gewenste ontwikkelingen zonder de deur open te zetten voor ontwikkelingen die de bestaande waarden onherstelbaar vernietigen. Hierna wordt kort een beeld van enkele ontwikkelingen geschetst, waarop de gemeente Almelo haar eigen beleid heeft ontwikkeld.

agrarisch bedrijf aangevuld met andere bedrijvigheid

Doordat de inkomsten uit agrarische bedrijfsactiviteiten onder druk staan wordt gezocht naar aanvullende inkomstenbronnen. Eén van de mogelijkheden om agrarische bedrijvigheid te behouden is het bieden van ruimte aan parttime agrariërs. Naast het agrarisch bedrijf, moet op hetzelfde erf ruimte geboden worden aan niet-agrarische bedrijvigheid waarmee de agrariër of zijn/haar partner het inkomen kan aanvullen.

behoefte aan landelijk wonen

Er is een toenemende behoefte aan 'landelijk wonen'. Er wordt gezocht naar een woonomgeving die gekenmerkt wordt door rust, ruimte en groen. Zeker in de omgeving van grotere steden zoals Almelo is een vraag naar een dergelijk woonmilieu aanwezig. Al jaren zijn verbouwde boerderijen aantrekkelijke woningen.

Een ontwikkeling is dat ook karakteristieke¹ schuren worden verbouwd tot woningen of dat ontsierende schuren worden gesloopt in ruil voor nieuw te bouwen woningen.

kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid

Het landelijk gebied is in trek als vestigingsplaats voor kleinschalige en/of ambachtelijke bedrijvigheid. In het landelijk gebied zijn relatief eenvoudig bestaande locaties te vinden waar een woning met potentiële bedrijfsruimte kan worden gerealiseerd. Te denken valt aan vrijgekomen boerderijen of landelijk gelegen woningen met een grote hoeveelheid bijgebouwen. Doordat bebouwing vaak op relatief grote afstand van burens is gelegen, kan bedrijvigheid worden gestart binnen de geldende milieunormen en zonder anderen te hinderen. Bovendien is de bebouwing in het landelijk gebied vaak goedkoper te verwerven dan bebouwing op bedrijventerreinen. Het landelijk gebied is daardoor in trek voor zogenaamde 'woon-werk combinaties'.

recreatie, toerisme en wellness

Toerisme en recreatie in het landelijk gebied zijn reeds jaren in opkomst. Centraal daarbij staat het terugtreden uit het drukke stadsleven. In toenemende mate richt bedrijvigheid zich op het bieden van recreatieve of toeristische attracties en onderdak. In opkomst zijn tevens wellness activiteiten zoals beautyfarms en sauna's. Passend bij het zoeken naar rust in het landelijk gebied zijn ook initiatieven voor zorgboerderijen.

¹ Onder karakteristieke bebouwing worden gebouwen verstaan die zijn aangewezen als Rijksmonument of gemeentelijk monument en gebouwen die staan op de lijst van het gemeentelijk Monumenten Inventarisatie Programma alsmede gebouwen met een typisch Twentse bouwstijl of schuren die deel uitmaken van een beeldbepalend ensemble.

beleid gemeente Almelo

De gemeente Almelo wil in haar ruimtelijke beleid op deze ontwikkelingen inspelen. Zij wil kansen scheppen voor nieuwe vormen van gebruik voor bestaande gebouwen met als doel de economische kracht en de leefbaarheid in het landelijk gebied te behouden.

Het beleid voor de hierboven genoemde ontwikkelingen wordt in de volgende paragrafen uitgewerkt:

- paragraaf 3.7.2: her- en nevengebruik door niet-agrarische bedrijvigheid
 - nevenactiviteiten bij het agrarische bedrijf;
 - hergebruik van voormalige agrarische bebouwing voor bedrijvigheid;
- paragraaf 3.7.4: rood voor rood (sloop van bedrijfsgebouwen en realisatie van compensatiewoningen);
- paragraaf 3.7.5: hergebruik van vrijgekomen bebouwing voor bewoning.

3.7.2 her- en nevengebruik door bedrijvigheid

In deze paragraaf wordt het beleid van de gemeente Almelo beschreven ten aanzien van niet-agrarische nevenactiviteiten op het agrarische bedrijf en ten aanzien van hergebruik van voormalige agrarische bebouwing (VAB) door bedrijvigheid.

versterken sociaal en economisch draagvlak

De gemeente Almelo streeft met het VAB-beleid naar het versterken van de sociale en economische waarden van het landelijk gebied. Het doel is het leveren van een bijdrage aan de versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied door het behouden en versterken van de sociale structuren, het realiseren van nieuwe economische dragers en het benutten van de resterende economische waarde van VAB voor andere bedrijvigheid. Het buitengebied kan hierdoor een streekgebonden werkgebied worden.

Het gaat bij het formuleren om beleid voor hergebruik door bedrijvigheid zowel om het ondersteunen van bestaande agrarische bedrijven met het bieden van mogelijkheden voor niet-agrarische nevenactiviteiten, als om hergebruik van vrijgekomen agrarische panden in verband met de stopzetting van een agrarisch bedrijf.

Het VAB-beleid is van toepassing op functionerende agrarische bedrijven in de vorm van een nevenfunctie in voormalige agrarische bebouwing en op agrarische bedrijven die hun bedrijfsvoering stopzetten of reeds gestopt hebben. Ook vrijgekomen agrarische bebouwing die in het verleden reeds is omgezet in een woonbestemming valt onder het VAB-beleid, aangezien in veel gevallen nog schuren aanwezig zijn. Het VAB-beleid geldt alleen voor bedrijfsgebouwen die zijn opgericht drie jaar voor de aanvraag tot deelname aan het VAB-beleid en aantoonbaar minimaal drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest. Bedrijvigheid die niet plaatsvindt in een vrijgekomen agrarisch gebouw maar in een regulier bedrijfspand komt niet in aanmerking voor het VAB-beleid.

Om niet-agrarische bedrijvigheid als hoofdfunctie mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Voormalige agrarische opstallen kunnen hierdoor worden hergebruikt voor een breed scala aan functies. Nabijgelegen andere functies, waaronder de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven, mogen door de nieuwe bedrijvigheid binnen bestaande gebouwen niet worden geschaad.

versterking ruimtelijke kwaliteit

Naast de sociaal-economische en sociale doelstelling heeft het VAB-beleid ook tot doel de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied waar mogelijk te versterken.

Dit wordt als eerste bereikt door, voorzover het hergebruik een hoofdfunctie betreft, alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt te slopen. Karakteristieke gebouwen en monumenten mogen echter niet worden gesloopt. Van geval tot geval zal beoordeeld worden welke gebouwen voor sloop in aanmerking komen (maatwerk).

Voor de te slopen oppervlakte kan het Rood voor rood-beleid worden toegepast (zie paragraaf 3.7.4)

De landschappelijke inpassing van de locatie dient bijzondere aandacht te krijgen, zodat de gebouwen en de erven hun landelijke uitstraling versterken. Zonodig worden op grond van een landschapsplan aanvullende voorzieningen gevraagd zoals bijvoorbeeld de aanleg van erfbeplanting.

Het vervangen van bestaande bedrijfsgebouwen door nieuwe kan worden toegestaan, mits er een aanzienlijke reductie van de oppervlakte bebouwing plaatsvindt. Door het toepassen van maatwerk wordt, rekening houdend met de landschappelijke inpassing en de hoeveelheid gesloopte bebouwing, bepaald welke oppervlakte aan nieuwbouw wordt toegestaan.

In de regel zal het bouwvlak van het voormalige agrarische bedrijf aanzienlijk worden verkleind waarbij een deel wordt bestemd tot agrarisch gebied of natuur (afhankelijk van de situatie).

Als nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf wordt niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk gemaakt via een ontheffing. Ook hierbij geldt als voorwaarde dat omliggende functies niet mogen worden gehinderd en het garanderen van een acceptabele landschappelijke inpassing. Sloop van bebouwing en verkleining van het bouwvlak is in dit geval niet aan de orde.

aard van de niet-agrarische activiteiten

De provincie geeft in haar beleid aan dat uitsluitend bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegestaan die in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van 16 april 2007 zijn ondergebracht in categorie 1 en 2. Bij iedere concrete aanvraag dient te worden beoordeeld of de betreffende activiteit is in te passen in de omgeving, gezien de nabijgelegen waarden en functies. Het hergebruik mag er niet toe leiden dat het milieu extra worden belast ten opzichte van het gestopte agrarische bedrijf (zoals stank, geluid, luchtkwaliteit, verkeersaantrekkende werking veiligheid, et cetera).

Voor alle bedrijvigheid geldt dat er geen sprake mag zijn van een grote verkeersaantrekkende werking. De verkeersaantrekkende werking mag hooguit vergelijkbaar zijn met een gangbaar agrarisch bedrijf.

Om de verkeersaantrekkende werking te beperken worden geen andere detailhandelsactiviteiten toegestaan dan de verkoop van ter plaatse geproduceerde artikelen. Activiteiten die verspreid over de gehele dag veel verkeer aantrekken zijn niet acceptabel. Indien de verkeersbewegingen zich concentreren op bepaalde momenten van de dag (zoals bij kinderopvang of een kleinschalig congrescentrum) is dit aanvaardbaar mits de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt.

De toegestane activiteiten bestaan uit een selectie van de bedrijfsactiviteiten binnen de categorie 1 en 2, waarbij activiteiten met een industrieel karakter of bedrijven met een

hoge verkeersaantrekkende werking niet worden toegestaan (zie bijlage 3 van de regels). De overblijvende lijst van categorie 1 en 2 activiteiten kan in principe binnen de gehele gemeente worden toegestaan, met uitzondering van het landbouwontwikkelingsgebied vanwege milieugevoeligheid. Voor het overige wordt geen onderscheid gemaakt in deelgebieden. Een dergelijk onderscheid is niet nodig omdat voor iedere locatie geldt dat bestaande functies of waarden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden geschaad. Van geval tot geval wordt dus beoordeeld of bijvoorbeeld omliggende locaties hinder van de bedrijvigheid kunnen ondervinden.

Het voordeel van deze regeling is dat in gebieden waar relatief goede kansen zijn voor agrarische bedrijvigheid, incidentele vrijgekomen agrarische bebouwing toch voor een zo breed mogelijk palet aan bedrijfsactiviteiten kan worden hergebruikt.

Loonbedrijven worden niet zonder meer toegestaan. Hierbij is sprake van een toename van de verkeersbewegingen en verkeerstechnisch gezien heeft de komst van een loonbedrijf in het buitengebied invloed op de omgeving. Zodra een initiatief zich voordoet, kan deze beoordeeld worden en eventueel middels een partiële herziening van het bestemmingsplan ingepast worden.

omvang van de niet-agrarische activiteiten

De omvang van niet-agrarische activiteiten die als hoofdfunctie kunnen worden toegestaan is afhankelijk van de aard en omvang van de aanwezige bebouwing, de aard van de bedrijvigheid en de mate waarin sloop gewenst is om te komen tot ruimtelijke kwaliteit of een goede landschappelijke inpassing van de betreffende locatie. De maximale omvang wordt daarom niet in dit generieke bestemmingsplan buitengebied opgenomen, maar van geval tot geval beoordeeld en vastgelegd in een wijzigingsplan of de partiële herziening.

Nadat een concreet verzoek is ingediend wordt beoordeeld welke omvang op de betreffende locatie gezien de kenmerken van de locatie en de omgeving acceptabel is. Getoetst wordt tevens op bijvoorbeeld de geluidsbelasting, verkeersaantrekkende werking en veiligheid. De maximale omvang wordt indien het een hoofdfunctie betreft vastgelegd in het op te stellen wijzigingsplan of de partiële herziening. Tevens wordt in het plan expliciet vastgelegd dat het gaat om een bedrijfsbestemming, welke door toepassing van het VAB-beleid is toegestaan waarbij geen uitbreiding van bebouwing is toegestaan.

Niet-agrarische bedrijvigheid is ook mogelijk als een nevenactiviteit bij agrarische bedrijven. Hiertoe is een ontheffing in het bestemmingsplan opgenomen. Gegarandeerd dient te worden dat de nevenactiviteit niet uitgroeit tot een hoofdfunctie. Er wordt daarom als voorwaarde aan verbonden dat maximaal 30% van de oppervlakte bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt voor nevenactiviteiten.

Indien de nevenactiviteit na stopzetting van het agrarisch bedrijf zelfstandig wordt voorgezet dient te worden beoordeeld of omliggende agrarische bedrijven niet gehinderd zullen worden en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.

Voldaan dient te worden aan alle toetsingscriteria. Deze zijn afgestemd op de voorwaarden die vanuit het provinciaal beleid worden gesteld. In principe dienen alle bedrijfsactiviteiten inpandig plaats te vinden, met uitzondering van het inrichten en gebruiken van een gedeelte van de buitenruimte voor zaken als tuin of terras.

3.7.3 *recreatieve nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf of een burgerwoning*

Als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf vormen recreatieve voorzieningen kansrijke activiteiten om de inkomstenbronnen te verbreden. De relatief kleinschalige recreatieve voorzieningen vormen in principe geen belemmering voor nabijgelegen bedrijven en worden via een ontheffing toegestaan. Toch verdienen recreatieve nevenactiviteiten extra aandacht. Bij een te grote intensiteit zijn het namelijk activiteiten die eenvoudig kunnen leiden tot hinder voor omwonenden of voor kwetsbare natuurwaarden. Ook bestaat het risico op permanente bewoning van recreatieve appartementen. Dit vormt de reden om het beleid voor recreatieve nevenactiviteiten hierna nader uit te werken.

Voor alle activiteiten die hierna worden beschreven geldt dat zij niet bij 'recht' zijn toegestaan, maar dat het college de bevoegdheid heeft een ontheffing voor deze activiteiten te verlenen. Deze ontheffingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om van geval tot geval een nadere afweging te maken. Voor alle recreatieve nevenactiviteiten geldt dat zij ondergeschikt dienen te zijn aan het agrarisch bedrijf en dus geen zelfstandige functie mogen vormen. Tevens geldt als algemene voorwaarde dat nabijgelegen functies, waaronder de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven, niet door de recreatieve activiteiten mogen worden geschaad.

vakantieappartementen

In bestaande hoofdgebouwen of in karakteristieke bijgebouwen bij agrarische bedrijven kan via een ontheffing het gebruik als vakantieappartement worden toegestaan.

Er gelden de volgende voorwaarden:

- per adres zijn maximaal 3 vakantieappartementen toegestaan in bestaande hoofdgebouwen of karakteristieke bijgebouwen, met een (woon)oppervlak van maximaal 150 m² per appartement;
- het erf moet zijn voorzien van een goede landschappelijke inpassing en op het erf worden voldoende parkeervoorzieningen ingericht;
- permanente bewoning is niet toegestaan.

Voor die situaties waarin meer dan drie vakantieappartementen gewenst zijn, kan maatwerk worden geleverd. Deze situaties worden niet geregeld via dit generieke bestemmingsplan buitengebied, maar zullen afzonderlijk worden beoordeeld en via partiële herzieningen worden geregeld.

kleinschalige extensieve dagrecreatie

Via een ontheffing kan kleinschalige dagrecreatie worden toegestaan bij agrarische bedrijven. Onder dagrecreatie wordt bijvoorbeeld verstaan:

- het exposeren van kunst en/of (historische) machines, interieur- of gebruiksvoorwerpen;
- het houden van demonstraties van bijvoorbeeld ambachten of kunstuitingen;
- het geven van lessen of workshops voor het uitoefenen van ambachten of kunstuitingen;
- sport- en spelactiviteiten;
- een beeldentuin of een andere bijzondere tuin;
- een kleinschalige terrasvoorziening (bijvoorbeeld een theetuin waar niet-alcoholische dranken geschonken mogen worden) in en rondom bestaande gebouwen.

Ander gebruik, zoals verblijfsrecreatie maakt geen onderdeel uit van de mogelijkheden binnen deze ontheffing.

Er gelden de volgende voorwaarden:

- het gebruik wordt uitsluitend toegestaan in en rondom bestaande hoofd- of bijgebouwen;
- de binnenruimte die voor de dagrecreatieve voorziening wordt ingericht mag maximaal 450 m² bedragen;
- maximaal 250 m² van de buitenruimte intensief (concentratie van activiteiten zoals de opstelling van speeltoestellen, terras, enzovoort) ten behoeve van de kleinschalige extensieve dagrecreatie met bijbehorende terrasvoorziening wordt gebruikt en de overige gronden slechts extensief (zoals wandelen, boerengolf, beeldentuin et cetera.);
- het gehele erf dient voorzien te zijn van een streekeigen landschappelijke inpassing, dit komt tot uitdrukking in het overleggen van een inpassingsplan;
- voor het parkeren dient op het erf een parkeer ruimte te worden ingericht;
- opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;
- de activiteit mag niet noodzaken tot aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het agrarisch bouwvlak.

groepsaccommodatie

In bestaande hoofdgebouwen of bijgebouwen bij een agrarisch bedrijf kan via een ontheffing een groepsaccommodatie worden toegestaan.

Er gelden de volgende voorwaarden:

- de groepsaccommodatie mag een oppervlak hebben van maximaal 1.000 m²;
- het gehele erf dient voorzien te zijn van een streekeigen landschappelijke inpassing;
- voor het parkeren dient op het erf een parkeer ruimte te worden ingericht;
- de activiteit mag niet noodzaken tot aanpassing of verharding van de infrastructuur.

bed & breakfast

Bij 'recht' is bij burgerwoningen en agrarische bedrijven een bed & breakfast-voorziening toegestaan.

Er gelden de volgende voorwaarden:

- er wordt gebruik gemaakt van de bestaande hoofdgebouwen of karakteristieke bijgebouwen;
- per adres worden maximaal één gemeenschappelijke huiskamer en vier slaapkamers toegestaan met een oppervlakte van maximaal 30 m² per kamer.

trekkershutten

Trekkershutten bestaan uit een eenvoudig bouwwerk van beperkte omvang ingericht voor recreatief nachtverblijf. Deze trekkershutten kunnen via een ontheffing uitsluitend bij functionerende agrarische bedrijven worden opgericht. Het betreft hier geen hergebruik maar wel een inkomstverhogende bron als nevenactiviteit.

Er gelden de volgende voorwaarden:

- maximaal 3 trekkershutten van maximaal 18 m² vloeroppervlakte per hut, ieder voor maximaal 5 personen;
- de trekkershutten moeten binnen 50 meter van de overige gebouwen worden opgericht binnen het bouwvlak;

- het gehele erf dient voorzien te zijn van een streekeigen landschappelijke inpassing;
- voor het parkeren dient op het erf een parkeerruimte te worden ingericht.

Het toestaan van trekkershutten bij agrarische bedrijven levert een bijdrage aan het zoeken naar nieuwe economische dragers in het buitengebied en het behoud van de agrarische functie in het gebied. Trekkershutten bieden een uitgelezen kans om de recreant, die uit is op de beleving van het agrarische cultuurlandschap op een kleinschalige wijze onderdak te bieden bij agrariërs die als beheerders van het landschap worden gezien. Deze combinatie van beheerders en recreatieve gebruikers is van belang in verband met de voorlichting en educatie die hierbij vrijwel vanzelfsprekend gepaard gaat. Het toestaan van trekkershutten wordt in deze situatie dan ook niet gezien als extra recreatieve bebouwing die de landschappelijke kwaliteit aantast, maar als middel om landschapsbeheer te belonen en aantrekkelijk te houden.

De mogelijkheid om in kleine trekkershutten te overnachten zorgt ervoor dat het toeristisch seizoen verlengd wordt, wat, in een aantrekkelijke recreatief-toeristische omgeving als het buitengebied van Almelo, zorgt voor een extra inkomstenbron.

Door de kleinschaligheid van deze bouwwerken en de beperking van het aantal toegestane trekkershutten is geen sprake van verstening van het landschap.

De plaatsing van de trekkershutten op het agrarisch bouwvlak tussen de agrarische bedrijfsbebouwing en de landschappelijke inpassing van het hele erf zorgt ervoor dat geen negatieve invloed op de omgeving ontstaat.

kleinschalig kamperen

Via een ontheffing kan een kleinschalig kampeerterrein worden toegestaan bij functionerende agrarische bedrijven op of aansluitend aan het bouwvlak.

Er gelden de volgende voorwaarden:

- maximaal 25 kampeermiddelen;
- buiten de periode van 1 april tot en met 30 september mogen geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig zijn;
- het gehele erf en het kleinschalige kampeerterrein dient voorzien te zijn van een streekeigen landschappelijke inpassing;
- maximaal 75 m² aan bebouwing mag worden opgericht ten behoeve van sanitaire voorzieningen en dergelijke, uitsluitend binnen het bouwvlak of het bestemmingsperceel;
- voor het parkeren dient op het erf een parkeerruimte te worden ingericht;
- de activiteit mag niet noodzaken tot aanpassing of verharding van de infrastructuur.

combinatie van recreatieve nevenactiviteiten

Om te voorkomen dat door een stapeling intensieve recreatieve functies ontstaan die leiden tot een te grote druk op het landelijk gebied of leiden tot zelfstandige bedrijven wordt de mogelijkheid om nevenactiviteiten te combineren beperkt. Bij een combinatie van de ontheffing voor trekkershutten en de ontheffing voor kleinschalig kamperen wordt het aantal trekkershutten in mindering gebracht op het aantal toegestane kampeermiddelen.

kwalitatieve criteria

Samenvattend wordt aan de volgende kwalitatieve criteria getoetst:

- de activiteiten moeten, met uitzondering van kleinschalig kamperen en trekkershutten, binnen de bestaande gebouwen plaatsvinden;
- er mag geen buitenopslag plaatsvinden;

- de nieuwe functie moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en mag geen ongewenste verstedelijking of aantasting van de landschappelijke waarden veroorzaken (dit kan gepaard gaan met sloop van bebouwing);
- de gebouwen moeten een agrarische uitstraling houden;
- er mag geen sprake zijn van een industriële uitstraling;
- er moet sprake zijn van landschappelijke inpassing (middels het overleggen van een inpassingsplan voor het totale erf en de directe omgeving);
- er mag geen sprake zijn van detailhandel, anders dan ter plaatse vervaardigde producten waarbij geen sprake is van tussenhandel;
- de nieuwe activiteit mag geen agrarische bedrijven in de omgeving belemmeren in de bedrijfsvoering;
- het milieu mag niet extra worden belast ten opzichte van de milieubelasting van het stoppende of gestopte (deel van het) agrarische bedrijf met betrekking tot stank, geluid, luchtkwaliteit, verkeersaantrekkende werking veiligheid, etc;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- de bestaande infrastructuur moet berekend zijn op de nieuwe activiteit;
- parkeerplaatsen moeten worden ingepast in het groen op het betreffende erf.

bedrijfs- en inpassingsplan

Om de haalbaarheid van een plan te toetsen is het, voor nieuwe hoofdfuncties, noodzakelijk dat een bedrijfs- en inpassingsplan wordt ingediend. Dit bedrijfs- en inpassingsplan moet inzicht geven in de landschappelijke inpassing, sloop en/of behoud van bebouwing, vorm van hergebruik en de economische haalbaarheid. Door het bedrijfs- en inpassingsplan wordt inzichtelijk gemaakt of de te ontwikkelen activiteit een blijvende versterking van de locatie en de omgeving in zich heeft.

Uitgangspunt van het beleid is dat criteria en afspraken zoveel mogelijk worden vastgelegd in het wijzigingsplan. Vaak zal een privaatrechtelijke overeenkomst als aanvulling noodzakelijk zijn. Hierin worden afspraken vastgelegd over de beeldkwaliteit, te slopen schuren en aan te leggen erfbeplanting en eventueel aan te leggen parkeervoorzieningen. Door middel van het opnemen van een kettingbeding is ook de rechtsopvolger gehouden aan de overeenkomst. Bij het niet nakomen van de afspraken zal een bedrag verschuldigd zijn aan de gemeente, dat middels een boetebeding in de overeenkomst wordt opgenomen.

3.7.4 Rood voor rood

Het gemeentelijk beleid Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Almelo is gebaseerd op het provinciale uitvoeringskader dat is opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan.

Voor de gemeente Almelo geldt als uitgangspunt dat bij de toepassing van Rood voor rood, niet alleen getracht wordt te komen tot de sloop van ontsierende bebouwing, maar tevens tot een concentratie van burgerwoningen in het landelijk gebied. Achterliggend doel is het voorkomen dat de ontwikkeling van agrarische bedrijven wordt gehinderd door de toevoeging van burgerwoningen.

compensatie ter plekke of elders

De situatie na de toepassing van Rood voor rood dient de ruimtelijke kwaliteit blijvend te garanderen. Allereerst wordt daarom beoordeeld of bestaande nabijgelegen agrarische bedrijven in hun groeimogelijkheden worden belemmerd door de realisatie van een com-

pensatiewoning. In de regel is geen belemmering te verwachten omdat de compensatiewoningen volgens de Wet geurhinder en veehouderij gelijk worden gesteld aan agrarische bedrijfswoningen.

Indien er geen sprake is van een belemmering, is het uitgangspunt dat de compensatiewoning wordt gerealiseerd op het erf waar de sloop plaatsvindt. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.

Indien er wel sprake is van belemmering van agrarische bedrijven, of als de locatie is gelegen in het landbouwontwikkelingsgebied, dient de compensatiewoning elders te worden gerealiseerd. Dit kan middels een partiële herziening planologisch-juridisch worden vastgelegd.

Ook vanuit landschappelijk oogpunt wordt beoordeeld op welke locatie de compensatiewoning kan worden gerealiseerd. Als uitgangspunt geldt dat de compensatiewoning bij voorkeur op het erf wordt gerealiseerd waar de sloop van bebouwing plaatsvindt. Binnen dit erf wordt gestreefd naar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Uitsluitend indien de realisatie van een compensatiewoning ter plekke niet is te verenigen met de aanwezige waarden vanuit landschap, natuur en cultuurhistorie op het erf, kan de compensatiewoning elders binnen de gemeente Almelo worden gerealiseerd.

Hierbij zal in de vorm van een partiële herziening van het bestemmingsplan maatwerk plaatsvinden. De locatie zal in principe moeten aansluiten aan woonbebouwing van stedelijke gebieden of concentraties van bebouwing in het landelijk gebied. Daarbij wordt in eerste instantie aansluiting gezocht bij de, in de Dorpsvisie Bornerbroek en het Masterplan Almelo aangegeven mogelijkheden voor nieuwe woningen.

Ook hierbij geldt de voorwaarde dat de groei van bestaande agrarische bedrijven niet mag worden gehinderd en dat landschappelijke waarden, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden niet mogen worden aangetast.

De sloop van (niet monumentale en/of karakteristieke) bebouwing mag op meerdere adressen binnen de gemeente Almelo plaatsvinden, mits het bebouwing betreft op locaties van vrijkomende agrarische bedrijven. Tevens dienen bij gecombineerde aanvragen alle deelnemers te voldoen aan alle voorwaarden (sloop van alle bedrijfsgebouwen, aanpassing van de bestemming en intrekking van de milieuvergunning²). De bouwmogelijkheden op de verschillende locaties worden in kader van de bestemmingswijziging teruggebracht zodat de gesloopte bebouwing niet kan worden teruggebouwd. De compensatiewoning wordt in principe toegekend op één van de locaties waar de sloop plaatsvindt, waarbij mede wordt meegewogen welke landschappelijk het meest aanvaardbaar is.

Een overweging die daarbij een rol speelt is of het landschappelijk gezien logisch is dat de betreffende locatie van extra bebouwing wordt voorzien (bijvoorbeeld niet op een es, maar wel aan de randen). Tevens speelt de kwaliteit van de erfbeplanting een rol en de mogelijkheid om hierbinnen een compensatiewoning te realiseren.

² In plaats van stopzetting en intrekking van vergunningen mag ook sprake zijn van verplaatsing van een agrarisch bedrijf mits die voldoet aan de volgende voorwaarden:

- het betreft de verplaatsing van een (gemengd) veehouderijbedrijf uit een extensiveringsgebied naar een landbouwontwikkelingsgebied of sterlocatie, met een omvang van meer dan 70 Nge totaal, waarvan minder dan 40 Nge intensieve veehouderij (en derhalve buiten de toepassing van de provinciale VIV valt).
- het betreft de verplaatsing van een (gemengd) veehouderijbedrijf uit een verwevingsgebied binnen een 250 meter Wav-zone naar een landbouwontwikkelingsgebied of sterlocatie.

het nieuwe perceel

De locatie van het voormalige agrarisch bouwvlak krijgt in het wijzigingsplan of bestemmingsplan een passende gebiedsbestemming (bijvoorbeeld agrarisch gebied). De locaties van de compensatiewoning en de voormalige agrarische bedrijfswoning worden bestemd tot wonen.

De oppervlakte van de kavel waar de compensatiewoning op wordt gerealiseerd bedraagt minimaal 500 m² en maximaal 1.000 m². Uitgaande van compensatie ter plekke van de slooplocatie, wordt het perceel van de compensatiewoning gesitueerd aansluitend aan het perceel van de te handhaven bedrijfswoning, zodat de erfstructuur en de daarbij behorende clustering van bebouwing (ensemble) zoveel mogelijk behouden blijft.

In uitzonderlijke situaties (wanneer buitengewoon veel kosten worden gemaakt door het slopen van bebouwing of voor de landschappelijke versterking) kunnen meerdere compensatiewoningen worden toegestaan.

Het heeft de voorkeur de compensatiewoningen samen te voegen tot één woongebouw met meerdere eenheden, waarmee aansluiting wordt gezocht bij het beeld van relatief grote bouwmassa's van karakteristieke boerderijcomplexen. Voor deze uitzonderlijke situaties dient een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden.

beeldkwaliteit

Speciale aandacht bij Rood voor rood gaat uit naar behoud van het agrarische karakter van het erf als geheel en de toepassing van bouwstijlen die verwijzen naar het agrarische verleden van de locatie. Dit houdt in dat het materiaalgebruik bij voorkeur dient te bestaan uit natuurlijke materialen zoals hout of rode baksteen. Voorts is het gewenst grote daken toe te passen gedekt met dakpannen en voorzien van een relatief flauwe dakhelling. Een en ander dient nadrukkelijk te worden afgestemd op de op het erf aanwezige voormalige bedrijfswoning en te handhaven karakteristieke bebouwing. De welstandsnota vormt hiervoor de basis. Indien noodzakelijk wordt in aanvulling op de welstandsnota een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Karakteristiek voor een boerenerf is dat de bebouwing bestaat uit een afzonderlijke bedrijfswoning en één of meerdere schuren die in de regel een groter volume hebben dan de woning of minstens een even groot volume hebben, indien het een woning met aangebouwde deel betreft. Dit beeld dient bij de nieuwbouw van de compensatiewoning zoveel mogelijk te worden benaderd.

Om het karakter van het boerenerf te benadrukken dient de compensatiewoning bij voorkeur niet naast de voormalige bedrijfswoning aan de straatzijde te worden gerealiseerd, maar op het achtererf. Het heeft de voorkeur de compensatiewoning via één centrale toegang op het voormalige erf te ontsluiten.

De hierboven gestelde beeldkwaliteitseisen zijn indicatief. Voor iedere situatie afzonderlijk zal moeten worden bepaald wat het meest wenselijk is, rekening houdend met de overblijvende bebouwing en met de aanwezig erfbeplanting, ontsluiting enzovoorts.

Alle bebouwing die niet als woning of bijgebouw wordt hergebruikt dient te worden gesloopt. Het gaat om overblijvende schuren, maar ook om mest- of voedersilo's, kuilvoerplaten en dergelijke. Karakteristieke of monumentale schuren, hooibergen, hekwerken en dergelijke behoeven vanzelfsprekend niet te worden gesloopt.

In een inpassingsplan dient te worden uitgewerkt op welke wijze wordt bijgedragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie. Daarbij dient naast de locatie van de verschillende gebouwen ook aandacht te worden geschonken aan de erfbeplanting en aan de totale opzet van het erf, zoals de parkeergelegenheid, de indeling in verschillende eigendommen/tuinen en vooral de wijze waarop privacy geboden wordt waarbij bijvoorbeeld wel heggen/hagen kunnen worden toegepast, maar schuttingen ongewenst zijn omdat deze niet passen in het landschapsbeeld.

stopzetting intensieve veehouderij en realisatie van een compensatiewoning

Het recht op een compensatiewoning kan ook worden verkregen door de stopzetting van een intensieve veehouderijtak (en intrekking van de vergunning) op een locatie waar de overige agrarische activiteiten worden voortgezet.

De compensatiewoning kan worden gerealiseerd op een andere locatie (met een agrarische bestemming zonder bouwvlak) aansluitend aan bestaande woonbebouwing zoals reeds is geschetst onder het kopje '*compensatie ter plekke of elders*'.

De locatie waar de intensieve veehouderijtak wordt verwijderd houdt zijn agrarische bestemming met agrarisch bouwvlak. Indien de intensieve veehouderijtak beëindigd wordt, mogen er ten behoeve van de continuering van de extensieve tak geen nieuwe bedrijfsgebouwen worden gebouwd.

sloop solitaire bedrijfsbebouwing en realisatie van een compensatiewoning

Indien sloop plaatsvindt van minimaal 850 m² solitaire niet-agrarische bedrijfsgebouwen (zonder bedrijfswoning) kan elders, aansluitend aan bestaande woonbebouwing, een compensatiewoning worden gerealiseerd zoals reeds is geschetst onder het kopje '*compensatie ter plekke of elders*'.

De locatie van de voormalige bedrijfsbestemming krijgt in het wijzigingsplan een passende gebiedsbestemming (agrarisch gebied, natuur of bos), afhankelijk van de situatie.

3.7.5 hergebruik van vrijgekomen agrarisch bebouwing voor bewoning

De gemeente Almelo acht het mede vanuit het oogpunt van behoud van cultureel erfgoed, van belang dat voormalige agrarische bebouwing kan worden hergebruikt voor bewoning. Het splitsen van de bestaande bedrijfswoning in meerdere woningen of het verbouwen van karakteristieke bedrijfsgebouwen tot woningen is een kans om de financieringslast van het onderhoud van grote karakteristieke boerderijen te verdelen over meerdere huishoudens en verval tegen te gaan.

splitsing van voormalige bedrijfswoningen

In de oude bestemmingsplannen bestond reeds de mogelijkheid om een agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Aanvullend hierop wordt het mogelijk gemaakt voormalige agrarische bedrijfswoningen (eventueel reeds met een bestemming 'Wonen') met de aanwezige inpandige bedrijfsruimte (de zogenaamde deel) te splitsen in meerdere afzonderlijke burgerwoningen.

Er gelden de volgende voorwaarden:

- een woning met een inhoud van minimaal 1.000 m³ mag gesplitst worden in twee woningen en een woning met een inhoud van minimaal 1.500 m³ mag in drie woningen worden gesplitst, waarbij de woningen die na splitsing ontstaan een inhoud hebben van minimaal 400 m³ per woning;
- na de splitsing is geen verdere vergroting van de woning meer mogelijk;

- gesplitste woningen mogen niet worden gesloopt en worden teruggebouwd als vrijstaande woning;
- uitsluitend de bestaande woongebouwen met eventueel aanwezige in pandige bedrijfsruimten, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, mogen worden gesplitst;
- omdat splitsing vanwege de Wet geurhinder en veehouderij geen risico's voor nabijgelegen agrarische bedrijven inhoudt, wordt splitsing ook toegestaan in het landbouwontwikkelingsgebied;
- wanneer het oppervlak aan bijgebouwen per woning meer dan 100 m² bedraagt geldt een sloopverplichting voor het meerdere, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft. De sloopverplichting houdt in dat overtollige (bedrijfs)bijgebouwen zo veel mogelijk worden gesloopt om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. Van geval tot geval wordt bepaald of een bijgebouw gesloopt dient te worden. Bouwstijl, karakteristiek van het landschap en de bebouwing in het buitengebied, situering ten opzichte van de overige bebouwing, schaal en maat van het bijgebouw in relatie tot het hoofdgebouw en detailleringen zullen bij de toets een rol spelen;
- de gebouwen moeten een agrarische uitstraling houden;
- er moet sprake zijn van landschappelijke inpassing;
- parkeerplaatsen moeten worden ingepast in het groen op het betreffende erf.

Dit beleid is in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.

hergebruik van voormalige bedrijfsgebouwen

Aanvullend op het beleid voor de splitsing van voormalige bedrijfswoningen, wordt ook het verbouwen van karakteristieke voormalige bedrijfsgebouwen (boerenschuren) tot woningen toegestaan middels een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Dit beleid is nadrukkelijk voorbehouden aan karakteristieke of monumentale voormalige agrarische panden.

Er gelden de volgende voorwaarden:

- de te realiseren woningen dienen ieder een inhoud hebben van minimaal 400 m³ per woning, waarbij per complex maximaal drie woningen (inclusief de voormalige bedrijfswoning) worden toegestaan;
- er is ten behoeve van de verbouwing, maar ook in de toekomst, geen vergroting van de gebouwen mogelijk;
- uitsluitend karakteristieke gebouwen die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, mogen worden verbouwd tot woningen;
- het hergebruik door woningen mag niet leiden tot een beperking voor nabijgelegen agrarische bedrijven en wordt niet toegestaan in het landbouwontwikkelingsgebied;
- per woning is 100 m² aan bijgebouwen toegestaan hetgeen bij voorkeur dient te bestaan uit hergebruik van bestaande gebouwen;

- er geldt een sloopverplichting voor de bebouwing die niet wordt hergebruikt, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft. De sloopverplichting houdt in dat overblijvende (bedrijfs)bijgebouwen zo veel mogelijk worden gesloopt om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. Van geval tot geval wordt bepaald of een bijgebouw gesloopt dient te worden. Bouwstijl, karakteristiek van het landschap en de bebouwing in het buitengebied, situering ten opzichte van de overige bebouwing, schaal en maat van het bijgebouw in relatie tot het hoofdgebouw en detailleringen zullen bij de toets een rol spelen;
- de gebouwen moeten een agrarische uitstraling houden;
- er moet sprake zijn van landschappelijke inpassing waartoe een inrichtings- en beeldkwaliteitsplan voor het totale erf wordt opgesteld;
- parkeerplaatsen moeten worden ingepast in het groen op het betreffende erf.

nieuwe landhuizen

Middels een wijzigingsbevoegdheid wordt het in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt om een landhuis te realiseren ter plaatse van een voormalig agrarisch bedrijf. Uitgangspunt daarbij is dat zowel de voormalige bedrijfswoning en de voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

Er gelden de volgende voorwaarden:

- de inhoud van het landhuis bedraagt maximaal 2.000 m³;
- het aantal woningen bedraagt maximaal 1;
- de afstand van een landhuis tot bestaande agrarische bouwpercelen, of;
- alle bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen die niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt worden gesloopt met dien verstande dat minimaal 800 m² aan bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt;
- de bestaande bijgebouwen worden gesloopt met dien verstande dat:
 - maximaal 150 m² aan bestaande bijgebouwen worden behouden;
 - bijgebouwen worden niet gesloopt, voor zover het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft;
- minimaal 1,5 ha van het aansluitend gebied wordt ingezet voor het versterken van de landschappelijke waarden van het gebied;
- de afstand van bijgebouwen, met uitzondering van bestaande monumentale of karakteristieke bebouwing, tot het landhuis bedraagt maximaal 25 m;
- er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een inpassingsplan dient te worden opgesteld.

3.8 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

3.8.1 cultuurhistorische landschapswaarden

De cultuurhistorie uit zich in het landschapsbeeld en zit verweven in de eigenheid van een gebied. De mate waarin cultuurhistorische structuren nog herkenbaar zijn in het huidige landschap geeft een cultuurhistorische waarde aan een gebied. In het buitengebied van Almelo zijn een aantal landschapstypen onderscheiden met elk hun eigen karaktereigenschappen.

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' is hieraan aandacht geschonken (in de vorm van het beschermen van beplantingselementen en openheid in de vorm van essen).

3.8.2 *monumentale bebouwing*

Fysiek komt de cultuurhistorie tevens tot uitdrukking in de bebouwde omgeving. Een belangrijke kwaliteit in het buitengebied wordt gevormd door panden en elementen met cultuurhistorische waarde. Monumenten worden beschermd in het kader van de Monumentenwet 1988 en via de gemeentelijke monumentenverordening. In het bestemmingsplan is daarom geen beschermende regeling opgenomen.

3.8.3 *beschermd stads- en dorpsgezicht*

Ten zuidoosten van de stad Almelo is een deel van het plangebied aangewezen als gemeentelijk beschermd stads- en dorpsgezicht genaamd de Bolkshoek. Het betreft een agrarisch, open gebied met (in het centrum) hoger gelegen bouwlanden en rondom voornamelijk weilanden (hooilanden) met houtwallen en aan de westzijde van de bouwlanden verspreid gelegen boerenerven, ontsloten door een kronkelende weg. Op de in oorsprong uit de middeleeuwen stammende erven staan veelal gave 19^e eeuwse boerderijen, bijgebouwen uit verschillende periodes en karakteristieke erfbeplanting. Van de oorspronkelijke elf agrarische bedrijven hebben de meeste momenteel uitsluitend een woonfunctie. Als er sprake is van sloop van een pand gelegen binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht is er een vergunning nodig krachtens de gemeentelijke monumentenverordening. De meest waardevolle en karakteristieke elementen zijn:

- het open agrarische karakter van het gebied met in bouw- en weiland verspreid liggende boerenerven, dat aan de westzijde wordt ontsloten door een kronkelende landweg, aan de noord- en oostzijde omsloten door water in een open landschap;
- het landschapspatroon/verkeering;
- de aanwezigheid van in aanleg 19^e eeuwse boerenerven met een duidelijke, historische bepaalde hiërarchie (bepalend voor de plaatsing van de gebouwen, de voor- en achterzijde van het erf) met karakteristieke beplanting (van belang voor silhouetten in landschap);
- de aanwezigheid van veel gave 19^e eeuwse boerderijen, waarvan met name de hoofdvorm, voorgevels en kleurgebruik beeldbepalend in het landschap zijn.

De instandhouding van de (karakteristiek van de) bebouwing geschiedt op grond van de monumentenwet, de gemeentelijke monumentenverordening en de welstandsnota. Het waardevolle karakter wordt echter niet alleen door de bebouwing bepaald maar ook door de aanwezige erfbeplanting. In dit bestemmingsplan is binnen de dubbelbestemming 'Beschermd stads- en dorpsgezicht' daarom het verwijderen van erfbeplanting aan een aanlegvergunning verbonden. De aanwezige hoogteverschillen in het landschap worden beschermd middels een aanlegvergunningstelsel waarbinnen het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden is gekoppeld aan een aanlegvergunning.

3.8.4 *bescherming van archeologische waarden*

Naast gebouwde cultuurhistorische waarden zijn er ook in de bodem aanwijzingen uit het verleden aanwezig. In beleidsmatige zin hebben de archeologische waarden de afgelopen jaren meer aandacht gekregen. Dit heeft onder andere geresulteerd in internationale verdragen over het behoud van bodemschatten (Verdrag van Valletta).

De archeologische waarden in de ondergrond worden beschermd door een aanlegvergunningstelsel. In dit bestemmingsplan is met betrekking tot een hoge archeologische verwachtingswaarde, op basis van de Archeologische verwachtingswaardenkaart voor het grondgebied van Almelo (2007), een zonering opgenomen. Aan deze zone is een aanleg-

vergunningenstelsel gekoppeld. Het aanlegvergunningenstelsel geldt voor activiteiten zoals graaf- en egaliseerwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter, het aanleggen of verharderen van paden en het aanbrengen en verwijderen van diepwortelende beplanting.

Op de bouwpercelen binnen gebieden met een hoge archeologische verwachting of een hoge archeologische waarde geldt dat 250 m² aan bebouwing mag worden opgericht zonder aanlegvergunning, of de grondwerkzaamheden niet dieper dan 0,50 meter plaatsvinden. Ditzelfde geldt ook voor sloop en (ver)nieuwbouw van gebouwen of het uitvoeren van een aantal andere werken, zoals: het verlagen grondwaterpeil, het aanplanten of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd, het aanleggen van ondergrondse leidingen en installaties en het opgraven van archeologische vondsten en relictten.

Het is mogelijk dat een ontheffing wordt verleend van deze regels als kan worden aangetoond, door een rapport van een archeologisch deskundige, dat bouwwerken of andere werken niet leiden tot een verstoring van de archeologische verwachtingen in de bodem.

Voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek binnen een plangebied wordt onderscheid gemaakt in vier processtappen:

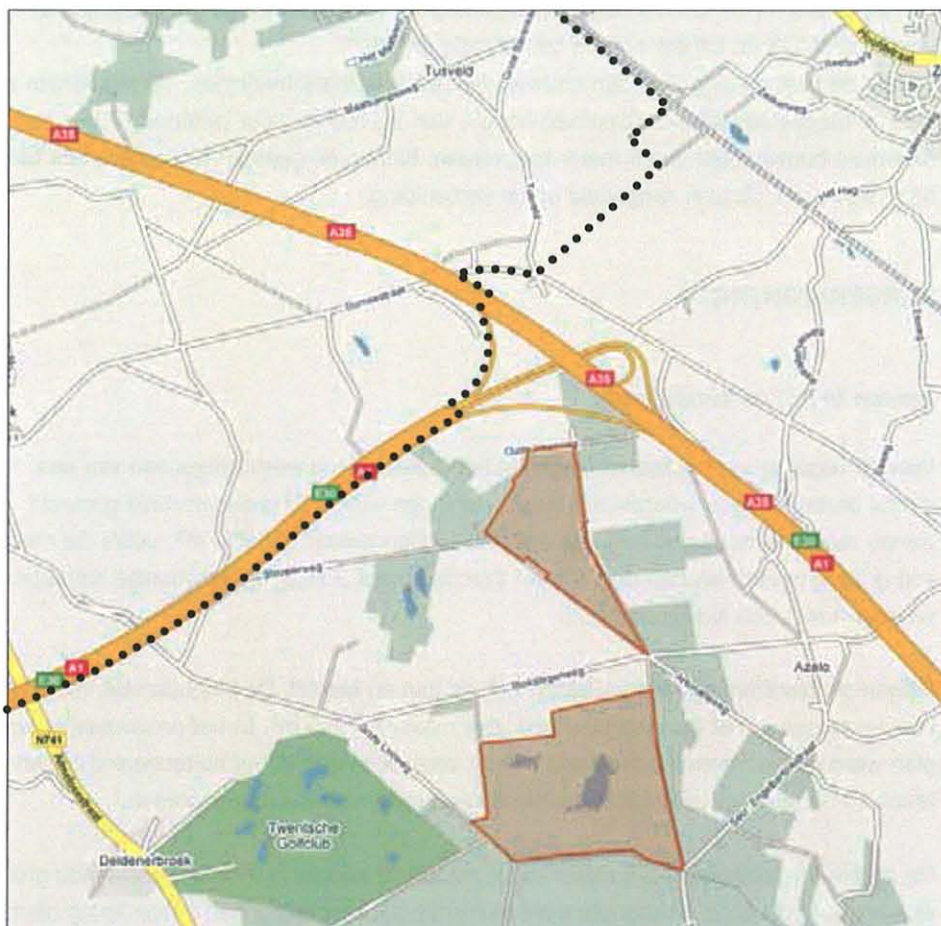
- Stap 1: bureauonderzoek, waarbij de bekende archeologische waarden dienen te worden geïnventariseerd en vertaald naar een verwachtingsmodel (het voorliggende rapport legt hiervoor de belangrijkste basis). Hiervoor is geen Programma van Eisen (PvE) of Plan van Aanpak (PvA) vereist.
- Stap 2: inventariserend veldonderzoek (niet gravend), waarbij met prospectieve technieken (bijvoorbeeld: boren, grondradar, weerstandsmeting en remote sensing) en conform een goedgekeurd PvA nieuwe veldgegevens worden verzameld. Doel is 1) het onderzoeken van de mate van intactheid van het bodemprofiel, 2) het vaststellen van aanwezigheid of afwezigheid van archeologische indicatoren en 3) eventueel begrenzen van vindplaatsen.
- Stap 3: inventariserend veldonderzoek (gravend), waarbij conform een goedgekeurd PvE door middel van proefsleuven veldgegevens worden verzameld over aanwezigheid van spoor- en vondstlagen. Doel is het waarderen van vindplaatsen, ter voorbereiding van de selectie (afvoeren, begeleiden, opgraven of in situ behouden).
- Stap 4: behoud in situ (fysiek beschermen of inpassen in ruimtelijke plannen), opgraven of begeleiden. Bij opgraven worden alle sporen en vondsten van de vindplaats binnen het plangebied gedocumenteerd op tekening, foto en lijsten. Bij behoud in situ wordt het de vindplaats niet verstoord, maar middels passende maatregelen (fysieke en planologische) voor de toekomstige generaties in de bodem behouden. Bij archeologische begeleiding wordt niet vooraf onderzoek verricht, maar vindt gedurende de looptijd van de bodemingreep regelmatige archeologische veldinspectie plaats. Ook voor deze processtap is een goedgekeurd PvE vereist.

Als uit onderzoek door een archeologisch deskundige blijkt dat wel een verstoring plaatsvindt kan de ontheffing verleend worden onder oplegging van één of meerdere verplichtingen als het treffen van technische maatregelen om archeologische resten te behouden of begeleiding bij de bodemverstorende activiteiten door een archeologisch deskundige. Of er al dan wel of niet een ontheffing kan worden verleend is afhankelijk van de aangetroffen archeologische waarden en de beoogde ontwikkeling waardoor deze worden verstoord. Per situatie zal hiervoor een afweging plaats moeten vinden. In deze afweging kan ook gekeken worden of er reële alternatieven aanwezig zijn. Bijvoorbeeld door een agrarisch bedrijf in een andere richting uit te breiden.

3.9 NATUUR

3.9.1 *bestaande natuurgebieden*

In het plangebied zijn diverse natuurgebieden gelegen. Geen van deze gebieden maakt deel uit van een beschermd natuurgebied op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn of de Natuurbeschermingswet. Ten zuidwesten van het plangebied is wel een natuurgebied gelegen dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet, namelijk Heideterreinen Landgoed Twickel. Dit is weergegeven op het onderstaande kaartbeeld. De grens van het plangebied is aangegeven met een stippellijn. De beschermde gebieden zijn ingekleurd. Deze gebieden zijn gevoelig voor ammoniakdepositie. Bij de afweging of nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van dit gebied kunnen worden toegestaan (onder andere het houden van meer dieren) dient hiermee rekening te worden gehouden.



ligging Natuurbeschermingswetgebied Heideterreinen Twickel ten opzichte van het plangebied

Direct onder het Grasbroek te Bornerbroek is een natuurgebied gelegen dat deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en dat is aangewezen als verzuringsgevoelig in het kader van de Wet Ammoniak en Veehouderij (WAV). Het betreffende gebied is in het Reconstructieplan aangewezen als extensiveringsgebied. In de Omgevingsvisie is dit gebied bestemd als zeer kwetsbaar. Verder is de Doorbraak in de Omgevingsvisie aangegeven als nieuwe EHS. De Doorbraak maakt echter geen deel uit van dit bestemmingsplan.

De bestaande natuurgebieden binnen het plangebied hebben een bestemming gekregen waarin primair het behouden en ontwikkelen van de natuurwaarden is vastgelegd. Alle gebieden die reeds in de vigerende bestemmingsplannen opgenomen zijn als natuurgebied worden bestemd als 'Natuur'.

Binnen de bestemming 'Natuur' zijn bouwwerken als terreinafscheidingen toegestaan tot een maximale hoogte van 1,5 meter.

Tevens is een aanlegvergunningstelsel van toepassing voor werken die samenhangen met het ontginnen en ophogen van de bodem, het rooien van gewassen en het vergraven en verharden van terreinen.

3.9.2 *bestaande bosgebieden*

Binnen de bestemming 'Bos' vallen alle bosgebieden. Dit zijn zowel blijvende als productiebossen. Bossen mogen mede gebruikt worden voor extensieve recreatievormen. Binnen de bossen is het tevens toegestaan gebouwen op te richten die noodzakelijk zijn voor onderhoud en beheer van de betreffende gronden.

Binnen de bestemming 'Bos' zijn bouwwerken als terreinafscheidingen, verwijsborden en banken toegestaan tot een maximale hoogte van 1,5 meter. Voor trimtoestellen is een maximale bouwhoogte van 5 meter toegestaan. Binnen de gemeente Almelo is een trimbaan aanwezig. Deze is aangeduid op de verbeelding.

3.10 BURGERWONINGEN

3.10.1 *wonen in het buitengebied*

Voor de regeling voor burgerwoningen in het buitengebied wordt uitgegaan van een drietal bestemmingen waarbinnen burgerwoningen vallen. Er is onderscheid gemaakt tussen reguliere woningen met een maximale inhoudsmaat van 750 m³, villa's die reeds een grotere inhoud kennen dan 750 m³ (zie paragraaf 3.10.3) en voormalige recreatiewoningen met een kleinere inhoud.

Binnen de bestemming 'Wonen' vallen ook de tuin en het erf. De inhoudsmaat voor reguliere woningen in het buitengebied bedraagt maximaal 750 m³. In het provinciaal streekplan werd dit als maximale provinciale maat voor woningen in het buitengebied gehanteerd. In de provinciale Omgevingsvisie is geen maximale maat opgenomen.

De maximale goothoogte is 5 meter en de maximale hoogte is 9 meter. Bestaande grotere inhoud, goot- en/of nokhoogte worden hierbij gerespecteerd. Een uitzondering hierop vormen de voormalige recreatiewoningen bij het Tusveld die een woonbestemming hebben gekregen (zie paragraaf 3.10.2).

De oppervlakte van alle bijgebouwen mag gezamenlijk maximaal 100 m² bedragen. Middels een ontheffing is het mogelijk om dit onder voorwaarden te verruimen tot 150 m³. Dit is een verruiming ten opzichte van de vorige bestemmingsplannen. Deze verruiming wordt wenselijk geacht in verband met de benodigde ruimte die nodig is voor het hobbymatig houden van dieren, het op een behoorlijke wijze kunnen stallen van

landbouwwerktuigen en ten behoeve van de verruimde mogelijkheden voor nevenactiviteiten.

Binnen woningen is inwoning mogelijk waarbij twee of meer huishoudens één woning bewonen. Daarbij mogen echter geen zelfstandige woningen ontstaan. Wanneer er sprake is van gemeenschappelijk gebruik van een of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van de woning en de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn, blijft er sprake van één woning.

3.10.2 *(voormalige) recreatiewoningen Tusveld*

In het gebied tussen de horecagelegenheden Liedenbaum en 't Maatveld (Tusveld 95 en 33) liggen diverse recreatiewoningen, woningen en bedrijven. De meeste recreatiewoningen vallen volgens het geldende plan, onder de bepalingen van het overgangsrecht. Ook enkele woningen vallen onder het overgangsrecht.

In totaal gaat het om ongeveer 12 objecten. Hoewel hiermee halverwege de jaren tachtig is uitgesproken dat deze recreatiewoningen op termijn weg zouden moeten zijn, staan ze er nog steeds en worden ze al geruime tijd permanent bewoond.

Uit het vigerende bestemmingsplan kan niet afgeleid worden waarom het gebied de functies heeft gekregen, zoals ze nu voor het gebied zijn vastgelegd. Evenmin is duidelijk waarom de meeste woningen en recreatiewoningen destijds onder het overgangsrecht zijn gebracht.

Niet is gebleken dat nadere actie is ondernomen om de betreffende locaties in overeenstemming te brengen met het recht. Naast de recreatiewoningen die onder het overgangsrecht zijn gebracht, is ook een incidentele woning onder het overgangsrecht gebracht. Omdat de objecten nog steeds aanwezig zijn en niet wordt voorzien dat de situatie de komende 10 jaar wijzigt is het niet reëel zijn, en juridisch zeer discutabel, deze (recreatie)woningen weer onder het overgangsrecht te brengen.

Met een positieve bestemming van de (recreatie)woningen ontstaat er een situatie waarbij de recreatiewoningen recreatief gebruikt mogen worden en de woningen permanent bewoond mogen worden. Dit wordt niet juist geacht, omdat voor beide objecten dezelfde eindsituatie was beschreven (beiden vallen onder het overgangsrecht). Met het schrappen van het overgangsrecht zouden deze objecten verschillend gebruikt mogen worden. Het permanente en dus met het bestemmingsplan strijdige gebruik van de recreatiewoningen is daarmee echter niet opgeheven. Voor die situaties dient een oplossing gevonden te worden.

Vanuit het Rijk is destijds aandacht gevraagd voor het onrechtmatig bewonen van recreatiewoningen. Oplossingen die vanuit de visie van het Rijk naar voren zijn gebracht luiden:

- Het gebruik van de recreatiewoning handhaven.
- De huidige bewoners een zogenaamde persoonsgebonden beschikking geven. Deze bewoners mogen de recreatiewoning dan blijven bewonen. Bij beëindiging mogen de nieuwe bewoners de recreatiewoning niet permanent bewonen.
- Legaliseren.

Handhaven is lastig. Niet alleen door het objectief vast moeten leggen van het strijdige gebruik, maar ook vanwege het huidige en onlogische ruimtelijke kader wat voor het gebied geldt. Daarnaast hebben de betrokkenen de vaste lasten die de gemeente (Borne en Almelo) heeft opgelegd verschillende jaren voldaan. Sterker nog, één van de betrokkenen heeft door middel van een bezwaarschrift tegen een belastingheffing een uitspraak

van burgemeester en wethouders ontvangen waarin aangegeven is dat de betreffende woning permanent bewoond wordt.

Een persoonsgebonden gedoogbeschikking is eveneens een optie. Echter na beëindiging van het persoonsgebonden karakter, kan de noodzaak tot handhaving opnieuw de kop opsteken. Dit behoeft niet bezwaarlijk te zijn, mits het ruimtelijke kader voor het betreffende gebied helder is. Op dit moment liggen er echter geen logische ruimtelijke en functionele verbanden. Opgemerkt wordt dat het gebied is gelegen in het overgangsgedebied van het stedelijk naar het landelijk gebied. Gelet op de eigendomssituatie behoort een bedrijfsmatige verhuur redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden.

Op dit moment wordt onderzoek gedaan naar het verplaatsen van sportvelden. Op termijn wordt het sportveld bij horecagelegenheid 't Maatveld verplaatst. Ter compensatie van die verplaatsingskosten wordt een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling beoogd. Hoewel het onderzoek gaande is, lijkt het in dat verband niet reëel bestaande recreatiewoningen als recreatiewoningen te bestemmen.

Met het legaliseren van het gebruik van de (recreatie)woningen wordt richtingen betrokken de gewenste duidelijk gegeven. De bestemming (recreatie)woning (onder het overgangsrecht) wordt gewijzigd in bestemming wonen. De ruimtelijke samenhang tussen de verschillende functies en de toekomstige ontwikkelingen komt dan ook overeen.

Gelet op de ligging van de woningen in een bosrijk gebied, is het niet wenselijk dat zonder meer overal in het gebied een nieuwe grote woning mogelijk is. Omdat het overgrote deel van Tusveld uit bos bestaat, blijft de bestemming 'Bos' zoveel mogelijk gehandhaafd. Omringd door de bestemming 'Bos' zijn daarbinnen kleine vlakken gelegen met de bestemming 'Wonen'. Om te voorkomen dat de bestaande opstallen gesloopt worden en grote woningen (maximaal 750 m³) teruggebouwd worden, waardoor bos verloren gaat, is de maximaal toegestane inhoud beperkt.

De huidige woonbestemmingen krijgen de mogelijkheid tot 750 m³ uit te breiden, evenals nieuwe woningen op een perceel groter dan 3000 m². Voor nieuwe woonbestemmingen op een perceel kleiner dan 3000 m² geldt ter behoud van de lokale waarden een beperkte maximale inhoudsmaat van 450 m³.

Indien er sprake is van uitbreiding waarvoor bomen moeten worden gekapt, dient aan de natuurregeling en de daarbij behorende zorgplicht te worden voldaan.

3.10.3 *villa's*

Naast de bestemming als 'Wonen' is in dit plan ook een regeling Wonen-Villa opgenomen. Er is gekozen voor een regeling Wonen-Villa omdat er diverse woningen binnen het bestemmingsplan Buitengebied vallen die op dit moment de toegestane 750 m³ bij burgerwoningen al overschrijden. Om het overgrote deel van deze woningen positief te kunnen bestemmen is gekozen voor een regeling Wonen-Villa. Woningen die beduidend groter zijn dan 750 m³ en daarmee niet binnen de bestemming "Wonen" vallen krijgen de bestemming "Wonen-Villa. De inhoud van woningen binnen de bestemming "Wonen-Villa" mag maximaal 1250 m³ bedragen. Woningen die op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan groter zijn dan 1250 m³ zijn gehouden aan de inhoudsmaat die zij op het moment van de terinzagelegging bezitten en vallen hiermee binnen de regeling via het overgangsrecht.

De maximale goothoogte voor deze woningen is maximaal 5 m en de maximale bouwhoogte is 9 m. Bestaande groter inhoud, goot- en/of bouwhoogte worden hierbij gerespecteerd. Bijgebouwen bij de woningen moeten binnen 25 meter van het hoofdgebouw worden opgericht. De oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 150 m² bedragen. Dit is een verruiming ten opzichte van andere bestemmingsplannen. Deze verruiming wordt wenselijk geacht in verband met de benodigde ruimte die nodig is voor het hobbymatig houden van dieren en het op een behoorlijke wijze kunnen stallen van landbouwwerktuigen.

Binnen woningen is inwoning mogelijk waarbij twee of meer huishoudens één woning bewonen. Daarbij mogen echter geen zelfstandige woningen ontstaan. Wanneer er sprake is van gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van de woning en de woning één hoofdingang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn, blijft er sprake van één woning.

3.10.4 *afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg*

Onder de noemer van 'Afhankelijke woonruimte' kunnen bestaande bijgebouwen (tot 75 m²), gastenverblijven of recreatiewoningen (bestaande oppervlakte) bij (burger)woningen in het buiten-gebied, zolang er aantoonbaar behoefte is aan mantelzorg, worden gebruikt als woonruimte. Het is de bedoeling dat na het verdwijnen van de noodzaak het betreffende gebouw niet meer voor wonen gebruikt wordt.

3.10.5 *splitsen van woningen*

Om het onderhoud van relatief grote panden in het buitengebied te kunnen financieren is het soms gewenst om het pand te splitsen zodat meerdere huishoudens het als woning kunnen gebruiken. De splitsing van de woning houdt verband met de instandhouding van aanwezige cultuurhistorische waarde. Tevens wordt hiermee ruimte bespaart doordat elders geen woning hoeft te worden betrokken.

Het splitsen van grote panden in meerdere woningen wordt, evenals bij agrarische bedrijfswoningen, bij burgerwoningen mogelijk gemaakt. Voor de randvoorwaarden wordt verwezen naar paragraaf 3.7.5.

3.10.6 *paardenbakken*

Binnen de agrarische bestemming is een de mogelijkheid opgenomen om paardenbakken te realiseren. Deze mogelijkheid wordt ook geboden binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen - villa'. Voor een onderbouwing en de randvoorwaarden wordt verwezen naar paragraaf 3.6.4. met dien verstande dat binnen de bestemming 'Wonen' geen lichtmasten zijn toegestaan. De bebouwing binnen de woonbestemming is veelal kleinschaliger dan binnen agrarische bestemmingen waardoor de lichtmasten meer in het oog zullen springen. Daarnaast kan door de lichtmasten lichthinder ontstaan.

3.11 WATER

Het oppervlaktewater in Almelo valt onder het beheer van Waterschap Regge en Dinkel. In de Keur van het waterschap zijn reeds vele voorschriften over de omgang met water en waterlopen opgenomen. In dit bestemmingsplan zijn zaken die in de Keur zijn vastge-

legd niet geregeld. De Keur is dus onverkort van kracht naast hetgeen in dit bestemmingsplan met betrekking tot water wordt vermeld.

3.11.1 kanalen

De kanalen die door het plangebied lopen en waar verkeer te water plaatsvindt, hebben de bestemming 'Water - Kanaal'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan tot een maximale hoogte van 3 meter en waterbouwkundige kunstwerken. Bruggen en viaducten mogen een maximale hoogte hebben van 12 meter.

3.11.2 hoofdwaterlopen

Om de ontwatering van het gebied veilig te stellen zijn alle hoofdwaterlopen en oppervlaktewateren voorzien van een op de functie toegesneden bestemming en worden op de verbeelding opgenomen. Langs de waterlopen zijn onderhouds- en beschermingszones gelegen, waar beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen en het gebruik. Het beleid voor deze zones is in de Keur van het waterschap beschreven. Standaard geldt een maat van 5 meter voor de beschermingszone.

Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan tot een maximale hoogte van 3 meter met uitzondering van bruggen en viaducten. Deze laatste waterbouwkundige kunstwerken mogen maximaal 8 meter hoog zijn.

Op en langs de waterlopen is extensief recreatief medegebruik toegestaan. Daarbij kan gedacht worden aan wandelen over schouwpaden en kanovaren. Gemotoriseerde pleziervaart is niet toegestaan. In het zuiden van het plangebied is de recreatieplas 't Grasbroek gelegen. Dit water is geschikt als zwemwater en zodanig aangeduid op de verbeelding.

3.11.3 afvoer van hemelwater

Om water vast te houden en piekafvoeren te voorkomen dienen grote toevoegingen van gesloten verharding of grote toevoegingen van bebouwing in principe gecombineerd te worden met de aanleg van extra waterberging ter plaatse. In dit bestemmingsplan Buitengebied zijn echter geen grote toevoegingen van gesloten verharding of grote toevoegingen van bebouwing voorzien. Het gaat uitsluitend om de uitbreiding van bestaande bedrijven en woningen. Over het algemeen zijn slechts geringe uitbreidingen mogelijk. Het afdwingen van de realisatie van extra waterberging is via het bestemmingsplan niet mogelijk.

Wel zal een toename van de afvoer van hemelwater via het riool kunnen worden voorkomen. Bij de realisatie van nieuwe bebouwing wordt verplicht gesteld de afvoer van het hemelwater van het rioleringstelsel af te koppelen, dan wel niet aan te koppelen, en ter plaatse in de ondergrond te infiltreren, of aan het oppervlaktewater toe te voegen. Dit beleid wordt niet via het bestemmingsplan, maar bij het beoordelen van aanvragen voor bouwvergunningen ten uitvoering gebracht.

3.11.4 *afvoer van afvalwater*

De gemeente Almelo heeft vrijwel overal in het buitengebied riolering aangelegd. In principe dienen alle nieuwe of uit te breiden lozingen aangesloten te worden op deze riolering. In sommige gevallen kan volstaan worden met een individuele voorziening voor de zuivering van afvalwater.

3.11.5 *overige ontwikkelingen*

Grootschalige ingrepen in de waterhuishouding worden binnen het plangebied niet voorzien. Voor de beek en ecologische verbindingszone van 'De Doorbraak' wordt een eigen bestemmingsplan opgesteld.

3.12 **BEDRIJVGHEID EN EVENEMENTEN**

3.12.1 *bedrijvigheid*

Alle niet-agrarische bedrijven hebben een passende bedrijfsbestemming gekregen. De aard van de bedrijvigheid en de maximaal toegestane oppervlakte bebouwing is vastgelegd. Hoveniersbedrijven zijn tevens onder de bestemming 'Bedrijf' gebracht.

Elk bedrijf heeft een passende aanduiding met betrekking tot de aard van de bedrijfsactiviteiten gekregen. De bedrijven zijn ingedeeld op grond van de volgende aanduidingen:

- agrarische hulpbedrijven;
- agrarisch verwante bedrijven;
- nutsvoorzieningen;
- overige bedrijvigheid.

In bijlage 2 van de regels is een lijst met alle bedrijven opgenomen. In deze bijlage is ook het toegestane bebouwingsoppervlak per bedrijf aangegeven. Dit komt overeen met de bestaande oppervlakte.

Een bedrijf kan middels een ontheffing (eenmalig) tot maximaal 15% van de bestaande oppervlakte bedrijfsbebouwing uitbreiden. Dit is echter geen vanzelfsprekendheid; de uitbreiding moet noodzakelijk zijn vanuit bedrijfstechnische, logistieke, ruimtelijke of milieutechnische redenen. Ook de mogelijkheid van bedrijfsverplaatsing naar een bedrijventerrein wordt hierbij in ogenschouw genomen.

Uitsluitend de bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan met een inhoud van maximaal 750 m³ en maximaal 100 m² aan bijgebouwen. Tweede bedrijfswoningen worden bij niet-agrarische bedrijven niet toegestaan. De bedrijfsmatige noodzaak hiervoor is niet aanwezig. Afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg is wel toegestaan (zie paragraaf 3.10.3).

3.12.2 *detailhandel*

Binnen het plangebied komt op het perceel Bornsestraat 7 en Lange Voort 5 detailhandel voor. In principe wordt detailhandel geconcentreerd in de kernen. Er worden in dit bestemmingsplan dan ook geen mogelijkheden geboden om nieuwe detailhandel te vestigen. Aan de bestaande vestiging wordt onder voorwaarden een uitbreidingsruimte gegeven van maximaal 15%.

3.12.3 *horeca*

De bestaande horecabedrijven hebben een bijzondere plaats in het buitengebied. Zij vervullen een belangrijke sociale functie en doen onder andere dienst als pleisterplaats voor recreanten. De bestaande horecabedrijven zijn in dit bestemmingsplan positief bestemd. De bestaande bebouwingsoppervlakte mag onder voorwaarden maximaal 15% worden vergroot. Binnen het plangebied zijn horecagelegenheden gelegen aan Tusveld 33 en 95. Het betreffen een restaurant met midgetgolf en kegelcentrum en een café/restaurant.

3.12.4 *evenementen*

Jaarlijks terugkerende evenementen die buiten plaatsvinden op gronden met een agrarische bestemming zijn in principe in strijd met de geldende bestemming. Om deze voor de regio vaak belangrijke evenementen toch mogelijk te maken is een ontheffingsbepaling opgenomen voor evenementen ter plaatse van de daarvoor aangeduide gronden. Binnen dit bestemmingsplan is ten zuidoosten van Bornebroek een evenemententerrein aangeduid voor de jaarlijks terugkerende dorpsfeesten in Bornebroek.

Incidentele evenementen worden niet in het bestemmingsplan geregeld, maar kunnen worden geregeld met een Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

3.13 SPORTVOORZIENINGEN

In het buitengebied zijn een aantal sportvoorzieningen gelegen. Deze zijn bestemd als 'Sport'. Bij 't Brook wordt een kleine groei van leden verwacht. Een uitbreiding van de tennis- en voetbalaccommodatie is in de toekomst mogelijk gewenst. De huidige bebouwing mag binnen de bouwvlakken van de verschillende sportvoorzieningen beperkt toenemen. Indien een grotere uitbreiding gewenst is dient een buitenplanse procedure te worden doorlopen.

3.14 RECREATIE EN TOERISME

3.14.1 *bestaande verblijfsrecreatieterreinen*

De bestaande verblijfsrecreatieterreinen, een camping en een kampeerboerderij zijn bestemd als 'Recreatie - verblijf'. Dit bestemmingsplan voorziet niet in uitbreidingsmogelijkheden voor bebouwing en terreinen. Ten aanzien van mogelijke uitbreidingsinitiatieven vindt een afweging buiten dit plan plaats in een buitenplanse procedure.

3.14.2 *bestaande dagrecreatieve voorzieningen*

Bestaande dagrecreatieve voorzieningen zijn bijvoorbeeld de sportvelden, volkstuinten en maneges. Deze voorzieningen hebben een recreatieve bestemming gericht op dagrecreatie. Daarbij is middels een aanduiding per locatie aangegeven wat voor soort dagrecreatieve functie het betreft. Voor alle locaties is de bestaande omvang van de bebouwing toegestaan. Deze mag onder voorwaarden maximaal 15% worden uitgebreid indien dit noodzakelijk is voor het functioneren van de recreatieve functie ter plaatse.

3.15 MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

Aan de Bavinkelsweg 4/6 is een verenigingsgebouw geprojecteerd. Dit perceel heeft de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. In de regels is aangegeven wat de maximale oppervlakte aan bebouwing mag bedragen en wat de specifieke goot- en/of bouwhoogten zijn. De bebouwing moet worden opgericht binnen het bouwvlak.

De inhoud van de aanwezige dienstwoning mag evenals bij burgerwoningen maximaal 750 m³ bedragen. Ook voor de overige bouwregels van de woning en bijgebouwen is aangesloten op de bestemming 'Wonen'.

3.16 VERKEER

Bestaande wegen hebben in dit bestemmingsplan de bestemming Verkeer gekregen. Spoorwegen hebben de bestemming Verkeer - Spoorweg. Binnen beide bestemming is het mogelijk om middels een ontheffing een geluidsscherm op te richten. Onverharde wegen hebben een landschappelijke en recreatieve waarde. Deze wegen zijn aangeduid op de verbeelding. Onverharde wegen mogen niet worden verhard. In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding onverhard onder voorwaarden te verwijderen.

4 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

4.1 BELEID

Het hogere overheidsbeleid, zoals dat is vastgelegd in diverse nota's, rapporten en visie van het rijk en de provincie Overijssel zijn van invloed geweest bij het opstellen van het voorliggend bestemmingsplan voor het landelijk gebied van de gemeente Almelo (zie ook bijlage).

Op rijksniveau is dit met name de Nota Ruimte; op provinciaal niveau vormen het Omgevingsplan Overijssel, het Streekplan Overijssel 2000+ en het Reconstructieplan Salland-Twente de belangrijkste beleidskaders waarbinnen dit bestemmingsplan is opgesteld. Het regionale plan dat voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan van belang is geweest, is de nota Verblijfsrecreatie in het landelijk gebied van de Regio Twente. Tevens is rekening gehouden met het gemeentelijke Masterplan, het gemeentelijk archeologiebeleid en overige sectorale beleidsnotities van de gemeente.

4.2 PLANMER

Zowel in het buitengebied als in het resterende deel van het buitengebied kunnen bestaande veehouderijen doorgroeien en kunnen zich (bij omschakeling) nieuwe intensieve veehouderijen vestigen. Daarnaast kan er in het buitengebied sprake zijn van natuurontwikkeling en recreatieve activiteiten waaronder grootschalige evenementen. Al deze activiteit zijn in de bijlage van het Besluit Mer 1994 genoemd als mogelijk Mer-plichtige activiteit. Voor plannen zoals bestemmingsplannen waarin een mogelijk mer plichtige activiteit wordt opgenomen dient een planMER te worden opgesteld. Deze is ook uitgevoerd voor dit bestemmingsplan. In de planMER is met name gekeken naar de effecten van de ontwikkeling van de intensieve veehouderij op het gebied.

In de plan MER wordt aangegeven dat de ontwikkeling van nieuwe intensieve veehouderijen en doorgroei van bestaande veehouderijen in het buitengebied van Almelo zorgvuldig dient te gebeuren. Hierbij moet rekening gehouden worden met uiteenlopende belangen, waaronder de wensen van de ondernemer (veehouder), de bewoners en gebruikers, het landschap, natuur en milieu.

De planMER geeft inzicht in criteria voor inplaatsing van nieuwe bedrijven (bouwblokken) en de doorgroei van bestaande veehouderijen. Deze criteria zijn gebaseerd op de volgende peilers:

- gebieden ontzien waar een toevoeging van relatief grote intensieve veehouderijen leidt tot een belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en de omgeving;
- gebieden waar de milieueffecten van nieuwvestiging het geringst zijn optimaal benutten.

Hierna wordt kort ingegaan op de thema's die in de planMER aan de orde zijn gekomen.

landschap

Landschappelijk gezien wordt nadruk gelegd op de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. Daarnaast is echter ook de milieugebruiksruimte bepalend voor de locaties waar her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven kan plaatsvinden.

Het beleid is er op gericht om ruimte te bieden voor intensieve veehouderij met behoud van de landschappelijke kwaliteiten van het huidige landschap. Dit betekent dat de uitbreiding van bedrijven en de ontwikkeling van nieuwe bedrijven moeten passen bij de schaal en de korrelgrootte van het gebied. In dit bestemmingsplan wordt nieuwvestiging in een beperkt deel van het plangebied mogelijk gemaakt zonder specifieke landschappelijke waarden. In de regels is een goede landschappelijke inpassing gewaarborgd door een inpassingsplan verplicht te stellen.

archeologie

Bij mogelijke afwijking van de zoekgebieden voor nieuwvestiging dient voorkomen te worden dat archeologische waarden worden aangetast. Derhalve is nader onderzoek op perceelsniveau nodig zodra een aanvraag voor een concreet individueel initiatief wordt ingediend. Ten behoeve van de bescherming van archeologische (verwachtings)waarden zijn specifieke regels in het plan opgenomen.

geur

Specifiek geurbeleid voor het buitengebied is in beginsel niet nodig, zolang niet alle bedrijven de theoretische geurruimte zullen gaan 'opvullen'. Om niet minder ontwikkelingsruimte voor veehouderijen te krijgen, dient voorkomen te worden dat er rondom veehouderijen meer burgerwoningen bijkomen, aangezien deze belemmeringen kunnen opleveren vanuit het aspect geurhinder. Door inzet van luchtwassers kan tot 70% reductie worden behaald. Dit kan ervoor zorgen dat bedrijven kunnen groeien en de geurbelasting acceptabel blijft. Nieuwe woningen worden op grond van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt op bestaande erven.

lucht

De stofemissie vanuit stallen kan op verschillende manieren worden gereduceerd. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan geen regels opgenomen. Dit loopt via het spoor van de milieuvergunning.

natuur / ammoniak

Op dit moment is er nog geen nieuw toetsingskader voor ammoniak. Bij nieuwe ontwikkelingen zoals uitbreidingen van intensieve veehouderij waarbij een ontheffing- of wijzigingsprocedure nodig is wordt getoetst aan de Natuurbeschermingswet en de Flora en faunawet. In de nabijheid van het gebied waarin nieuwvestiging van intensieve veehouderijen mogelijk wordt gemaakt zijn geen natuurgebieden gelegen die worden beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet.

conclusie

Uit de planMER komen geen belemmeringen naar voren voor het bestemmingsplan. Voor een nadere toelichting en onderbouwing wordt verwezen naar de planMER.

4.3 MILIEUASPECTEN PER THEMA

Voorliggend bestemmingsplan is een plan waarmee geen grote ruimtelijke veranderingen bij recht worden toegestaan. Het accent ligt op behoud van bestaande functies, waarden en belangen op de bestaande locaties. De flexibiliteitsbepalingen die zijn opgenomen om ruimte te bieden voor wenselijke ontwikkelingen zijn gekoppeld aan toetsingscriteria die ten tijde van de werkelijke ontwikkeling toetsing op maat mogelijk maken.

Deze milieuparagraaf heeft daarom een beschouwend karakter, wat inhoudt dat er geen onderzoeken zijn verricht en dat de benoemde milieuthema's algemeen beschreven, maar wel gemotiveerd, zijn.

4.3.1 *geluid*

wegverkeerslawaaï

Binnen de 48 dB contour langs wegen zijn geen nieuwe geluidsgevoelige objecten (waaronder woningen) toegestaan binnen dit bestemmingsplan. Aangezien in dit bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, anders dan via ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden, is ten behoeve van dit plan geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. De exacte locatie van de 48 dB contour is dan ook niet bepaald. In die situatie dat nieuwe woningen of andere geluidgevoelige objecten (via een ontheffing of een wijzigingsplan) planologisch mogelijk worden gemaakt zal moeten worden voldaan aan de Wet geluidhinder. Als men nieuwe geluidgevoelige bebouwing wil realiseren dan kan dat wanneer er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB of voor een bestemming met een hogere gevelbelasting waarbij een hogere grenswaarde wordt vastgesteld. Voor geluidsgevoelige vervangende nieuwbouw met eenzelfde bestemming als de oude bestemming geldt dat deze gerealiseerd mag worden op 'dezelfde' plek als waar de oude geluidsgevoelige bebouwing staat. Belangrijk hierbij is dat het aantal geluidsgehinderden niet wezenlijk toeneemt.

railverkeerslawaaï

Binnen het plangebied loopt een spoorlijn (Hengelo-Deventer). Deze is voorzien van een beschermingszone. Binnen deze zone is het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing alleen met een ontheffing mogelijk waarbij wordt getoetst of aan de voorkeursgrenswaarde of de verkregen hogere grenswaarde wordt voldaan. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder bij spoorlijnen voor nieuw te bouwen woningen is 55 dB.

4.3.2 *milieuhinder*

Individuele bedrijven of bedrijventerreinen kunnen een bepaalde milieuzonering hebben. Afhankelijk van de activiteiten die bij een bedrijf of op een terrein plaatsvinden gelden er zones voor bijvoorbeeld geluid, stof of geur. Sommige bedrijven vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, wat een eigen zonering met zich meebrengt. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3.4

industriezonering bedrijventerreinen

Aan de randen van de kern Almelo bevinden zich een aantal bedrijventerreinen. De zone industrielawaai van het toekomstig Regionaal Bedrijventerrein ligt gedeeltelijk over het plangebied en is daarom op de verbeelding opgenomen. Binnen deze zone mogen geen nieuwe of extra geluidsgevoelige objecten worden geplaatst. Een toename van het aantal geluidsgevoelige objecten of gehinderden is binnen deze zone, niet acceptabel.

agrarische bedrijven

In het buitengebied zijn diverse agrarische bedrijven aanwezig. Op grond van het milieu-beleid is het niet toegestaan stankgevoelige objecten binnen de stankcirkels van deze bedrijven te situeren. De individuele stankcirkels zijn niet in het voorliggende plan opgenomen. Ook de grensoverschrijdende hindercirkels van agrarische bedrijven gelegen in de buurgemeenten zijn niet in het voorliggende plan opgenomen.

Zodra zich ontwikkelingen voordoen in de directe omgeving van deze bedrijven is het noodzakelijk alle milieuaspecten te onderzoeken alvorens een besluit te nemen. Eén van deze aspecten is nagaan of agrarische bedrijven in hun ontwikkeling worden beperkt door de nieuwe ruimtelijke ingreep. Op het moment van een concreet verzoek wordt de situatie ter plekke bekeken.

4.3.3 *luchtkwaliteit*

De Wet luchtkwaliteit richt zich op het behalen van de Europese grenswaarden in 2015. De afweging of er sprake is van een goede luchtkwaliteit op de ontwikkellocatie moet bij nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen in de afweging of sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waarbij een goede motivering belangrijk is. Het doel van deze wet is het verbeteren van de luchtkwaliteit zodat aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zoveel mogelijk worden weggenomen.

Een klein project is een project dat in geringe mate of 'niet in betekenende mate' leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze projecten hoeven niet langer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meer grenswaarden te verwachten is.

Voor het jaar 2006 is voor de gemeente Almelo een rapportage luchtkwaliteit opgesteld. De plandempels voor NO₂ en PM₁₀, worden binnen de gemeente Almelo niet overschreden.

Als gevolg van de geringe ontwikkelingsmogelijkheden die worden geboden in dit bestemmingsplan wordt geen verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verwacht.

4.3.4 *externe veiligheid*

Externe veiligheid betreft de risico's die bepaalde gebruiksvormen opleveren voor de omgeving.

Achtereenvolgens worden de volgende thema's toegelicht:

- gasleidingen;
- hoogspanningsleidingen;
- transport gevaarlijke stoffen over de weg;
- bedrijven.

gasleidingen

Het plangebied wordt doorsneden door een aantal ondergrondse gasleidingen. Het ministerie heeft beleid ontwikkeld voor aan te houden afstanden tot ondergrondse buisleidingen. Dat beleid is vastgelegd in circulaire. In de circulaire Regels inzake de zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen van 26 november 2008 zijn afstanden opgenomen die tussen verschillende objecten en hoge druk aardgastransportleidingen moeten worden aangehouden.

Op 19 augustus 2009 is het Ontwerp-besluit externe veiligheid buisleidingen naar de Eerste en Tweede Kamer gestuurd. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt op vergelijkbare wijze als in het Bevi de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Dit besluit is nog niet inwerking getreden. Zodra deze in werking treedt, worden de bestaande circulaire ingetrokken.

Bij brief van 29 april 2009 heeft de directeur-inspecteur van de VROM-Inspectie Regio Oost gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. De inspecteur adviseert om vooruitlopend op de vaststelling van het Bevb (de AMvB Buisleidingen), het bestemmingsplan "Buitengebied" te toetsen aan de toekomstige normen.

De VROM-Inspectie heeft toestemming verleend om op grond van de zogenaamde ontsappingsclausule af te wijken van de circulaire indien het bestemmingsplan voldoet aan het Bevb.

De VROM-Inspectie verzoekt in haar advies om vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Besluit:

De Gasunie risicoberekeningen voor het plaatsgebonden risico, de 10^6 per jaar-contour, en het groepsrisico te laten uitvoeren.

Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico bij de besluitvorming te betrekken.

De belemmeringsstrook in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 19 van de regels is gewijzigd ten opzichte van het artikel 19 van de voorschriften van het voorontwerpbestemmingsplan. De verbeelding is gewijzigd ten opzichte van de verbeelding bij het voorontwerpbestemmingsplan.

Teneinde te voldoen aan artikel 14 van het ontwerp-Bevb is in de verbeelding de ligging van de in het plangebied aanwezige buisleidingen weergegeven. Artikel 19 van de regels bevat voor een strook van 5 meter vanaf de weergegeven buisleidingen:

- een verbod tot het oprichten van bouwwerken, behoudens ontheffing van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder;
- een aanlegvergunningstelsel als bedoeld in artikel 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening, voor werken of werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de integriteit en werking van de buisleiding, niet zijnde werken en werkzaamheden die nodig zijn voor onderhoud of beheer dan wel werken die al worden verricht of mogen worden verricht op grond van een verleende aanlegvergunning.

Op de verbeelding zijn de in het plangebied aanwezige 10^6 per jaar-contouren met betrekking tot het plaatsgebonden risico veroorzaakt door buisleidingen weergegeven. In artikel 19 is een verbod opgenomen voor het oprichten van nieuwe kwetsbare objecten binnen deze contouren. Verder bevat artikel 19 een verbod om binnen deze contouren maar buiten de belemmeringsstrook, van 2 * 5 meter, beperkt kwetsbare objecten of risico verhogende objecten op te richten behoudens ontheffing. Hiermee wordt voldaan aan het artikel 11 van het ontwerp-Bevb.

De definities van de begrippen *kwetsbaar object* en *beperkt kwetsbaar object in artikel 1 van het Bevb* verwijzen naar de begripsbepaling in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Uit de definitie voor "beperkt kwetsbaar object" in het ontwerp-Bevb blijkt dat het de bedoeling is om *kruisende lintbebouwing* als beperkt kwetsbaar te beschouwen. Dit blijkt ook uit de nota van toelichting. In de definitie voor kwetsbare objecten is echter enkel verwezen naar het Bevi en is kruisnende lintbebouwing niet

uitgezonderd. Overeenkomstig de huidige redactie van het Bevb kan kruisende lintbebouwing zowel een kwetsbaar als beperkt kwetsbaar object zijn. Dit is ons inziens niet de bedoeling. Wij gaan ervan uit dat in het kader van het Bevb kruisende lintbebouwing enkel als beperkt kwetsbaar object moet worden beschouwd. Gelet op het feit dat het Bevd nog niet in werking is getreden en dat de regeling in het ontwerp besluit nog niet is aangepast, achten wij het echter voorbarig om hierop vooruitlopend, deze regeling te verwerken in dit bestemmingsplan. Wel adviseren wij om rekening te houden met de bedoeling van de besluit-wetgever met betrekking tot lintbebouwing in het kader van een eventuele ontheffing van de bouwregels zoals opgenomen in dit artikel van het bestemmingsplan.

Artikel 19 van de regels heeft geen betrekking op bestaande en reeds geprojecteerde objecten. Artikel 16 van het ontwerp-Bevb bepaalt dat het de exploitant van de leiding er zorg voor draagt dat op deze objecten het plaatsgebonden risico niet meer gaat bedragen dan 10^{-6} per jaar. Indien hieraan niet binnen de gestelde termijn wordt voldaan is het verboden gevaarlijke stoffen in de buisleiding te hebben of te vervoeren.

Artikel 12 van het ontwerp Bevb regelt de plicht om het groepsrisico van een buisleiding mee te wegen en te verantwoorden bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Onderhavig plan heeft een conserverend karakter. Er worden geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegelaten nabij buisleidingen toegelaten. Ondermeer omdat voor het groepsrisico geen norm geldt maar enkel een oriënterende waarde zal een eventuele berekening van het groepsrisico geen gevolgen hebben voor onderhavig plan. De berekening van het groepsrisico kan ook niet leiden tot een saneringsplicht. Gelet op bovenstaande en artikel 17 van het ontwerp-Bevb waarin is bepaald dat artikel 12 niet van toepassing is op een bestemmingsplan waarvan het ontwerp voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit ter inzage is gelegd, hebben wij het groepsrisico niet berekend.

Het ministerie van VROM is in 2008 begonnen met voorbereidingen voor een nieuwe structuurvisie buisleidingen. Hierin wordt ruimte aangewezen toekomstige buisleidingen voor gevaarlijke stoffen in Nederland. De structuurvisie wordt de opvolger van het Structuurschema Buisleidingen (SBUI).

In de "concept visiekaart transportleidingen" behorende bij de Structuurvisie buisleidingen is o.a. de basisstructuur voor buisleidingen weergegeven. Dat betekent dat er volgens de concept visiekaart transportleidingen ruimte is voor meer dan 6 extra leidingen. De precieze invulling van de reservering dient door provincies en gemeenten te geschieden omdat zij de lokale situatie kennen.

De basisstructuur is niet gelegen in of nabij het plangebied. De Structuurvisie buisleidingen heeft geen gevolgen voor onderhavig plan.

hoogspanningsleidingen

Door het plangebied lopen hoogspanningsleidingen van 110 kV en een hoogspanningsleiding van 380 kV. Deze laatste leiding loopt van Zwolle naar Enschede. Als veiligheidszone voor deze leiding van 110 kV dient aan weerszijden van het hart van de hoogspanningsleiding een zone van 17,50 meter aangehouden te worden.

In totaal is deze zone dus 35 meter breed onder de hoogspanningsleiding. Als veiligheidszone voor de leiding van 380 kV dient aan weerszijden van het hart van de hoogspanningsleiding een zone van 36 meter aangehouden te worden. In totaal is deze zone dus 72 meter breed onder de hoogspanningsleiding. Gevoelige functies zoals woning-

bouw worden binnen deze stroken niet toegestaan, tevens gelden beperkingen ten aanzien van de bouwhoogte.

transport gevaarlijke stoffen over de weg

De regelgeving voor externe veiligheid met betrekking tot transport van gevaarlijke stoffen is geregeld in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen". Deze circulaire kan worden gezien als voorloper van een eventuele wettelijke verankering van risiconormen.

Bij de berekening van de risico's van transporten van gevaarlijke stoffen wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en groepsgebonden risico (GR). De normen die hiervoor gelden hebben als doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon of als deel van een groep.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. In nieuwe situaties bedraagt de grenswaarde 10^{-6} . Het GR is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het dodelijk slachtoffer wordt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op die transportroute. In dit risico wordt rekening gehouden met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van die route.

Algemeen geldt dat het plaatsgebonden risico langs wegen niet als probleem wordt gezien. Het groepsgebonden risico wordt alleen een probleem daar waar de gebruiksiteit van een gebied erg hoog is.

Binnen het plangebied zijn alleen de rijkswegen A1 en A35 aangewezen als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen het plangebied zal dit niet voor problemen zorgen met betrekking tot het PR en GR aangezien dit plan niet rechtstreeks potentieel conflicterende ontwikkelingen toestaat.

Gezien het bovenstaande en gezien het feit dat geen ontwikkelingen in het plan plaatsvinden die de persoonsdichtheid langs de wegen sterk beïnvloeden, treden vanuit externe veiligheid geen belemmeringen op. Zodra er zich ontwikkelingen in de directe nabijheid van de route voor gevaarlijke stoffen voordoen, zal moeten worden bekeken wat het effect van de route voor gevaarlijke stoffen op de eventuele ontwikkeling zal kunnen zijn.

Het Twentekanaal loopt door het plangebied. Het Twentekanaal heeft geen plaatsgebonden risicocontour en vormt geen (mogelijk) aandachtspunt voor het groepsrisico.

Er loopt een spoorlijn door het buitengebied van de gemeente van Almelo. De spoorlijn Deventer-Enschede. Dit baanvak heeft geen 10-6 plaatsgebonden risicocontour. Er wordt geen knelpunt voor het plaatsgebonden risico verwacht.

bedrijven

Voor bedrijven is bij planologische procedures het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Met betrekking tot risico's wordt in het Bevi onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat iemand overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen die in de inrichting aanwezig zijn. Het GR is de kans dat gelijktijdig een aantal mensen overlijden als gevolg van een ramp.

Binnen het plangebied is één bedrijf aanwezig dat valt onder het Bevi. Dit is het garagebedrijf aan de Pastoor Ossestraat 45 te Bornebroek. Dit bedrijf beschikt over een lpg-installatie, welke onder het Bevi valt. De risicocontour van dit bedrijf is op de plankaart weergegeven.

Op grond van het gestelde in artikel 5, derde lid van het Besluit externe veiligheid inrichtingen junctis artikel 4, vijfde lid, aanhef en onder a van het besluit, artikel 2, eerste lid onder a van de Regeling externe veiligheid inrichtingen en bijlage 1, tabel 1 van de regeling moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan op grond waarvan de bouw of vestiging van kwetsbare objecten wordt toegelaten voor het plaatsgebonden risico (10^{-6} per jaar-contour) afstanden van 40 vanaf het vulpunt, 25 meter vanaf het reservoir en 15 meter vanaf de afleverzuil in acht worden genomen tot kwetsbare objecten. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt dat rekening gehouden moet worden gehouden met deze afstanden.

De afstand tot de grens van het invloedsgebied voor de verantwoording van het groepsrisico is vastgelegd in bijlage 2, tabel 1 van de regeling en deze bedraagt 150 meter. Onder groepsrisico wordt verstaan: cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

Binnen de genoemde 10^{-6} per jaar-contouren bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten. Binnen deze contouren zijn ook geen (beperkt) kwetsbare projecten geprojecteerd.

In het invloedsgebied van het groepsrisico zijn 5 woningen gelegen. Uitgaande van het standaard aantal personen per woning van 2,4 zijn binnen het invloedsgebied 12 personen aanwezig. Omdat het groepsrisico betrekking heeft op de kans dat ten minste 10, 100 of 1000 personen per jaar kan geteld worden dat het groepsrisico ter plaatse van het LPG-tankstation nihil is. Het groepsrisico blijft ver onder de oriënterende waarde.

Een nadere berekening van het groepsrisico heeft in casu geen toegevoegde waarde. Ten overvloede kan nog worden opgemerkt dat het gaat om twee bestaande woningen gaat. Omdat aan de woning buiten de 10^{-6} -contouren voor het plaatsgebonden risico zijn gelegen kan van een saneringsplicht geen sprake zijn.

Aan de Stobbenhorst 5a is een meet- en regelstation gelegen. Dit is geen bevi-inrichting maar de locatie kent wel een veiligheidscontour die op de plankaart is weergegeven.

Nieuwe bevi-inrichtingen worden in de voorschriften van dit bestemmingsplan uitgesloten.

4.4 LAAGVLIEGROUTES VAN DEFENSIE

Binnen het plangebied ligt een laagvliegroute van het ministerie van Defensie. Deze route is bedoeld voor het laag laten vliegen van jacht- en transportvliegtuigen. De minimale vlieghoogte op deze route is 75 meter. Onder de laagvliegroute dient bij de voorgenomen bouw van obstakels boven de 30 meter, contact te worden opgenomen met het ministerie van Defensie. Het gaat om een strook van circa 3.700 meter breed die centraal in

noord-zuidrichting loopt over de gemeente Almelo. Op grond van dit bestemmingsplan worden bij recht geen nieuwe gebouwen of bouwwerken toegestaan die hoger zijn dan 30 meter. De bestaande bouwwerken die hoger zijn bestaan uit een antennemast en enkele hoogspanningsmasten.

4.5 WATERTOETS

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de in de wet verankerde watertoets. Gelet op het conserverende karakter van dit bestemmingsplan worden geen ingrijpende ingrepen in de waterhuishouding verwacht.

Over het waterbeleid in dit bestemmingsplan is afstemming gezocht met het waterschap door betrokkenheid in de klankbordgroep. Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven.

De eerste en tweede soort watergangen zijn conform de wens van het waterschap positief bestemd. Binnen de agrarische bestemmingen zijn water en voorzieningen voor de waterhuishouding mogelijk gemaakt. Daarmee ontstaat voor het waterschap voldoende flexibiliteit voor het waterbeheer.

4.6 FLORA EN FAUNA

In het kader van soortenbescherming zoals geregeld in de Flora- en faunawet dient bij ruimtelijke ingrepen te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op mogelijk aanwezige beschermde soorten. Het voorliggende plan is vooral gericht op het doelmatig bestemmen van de huidige situatie, maar biedt tevens ruimte voor kleinschalige ontwikkelingen. Zo kunnen agrarische bedrijven binnen hun bouwperceel bebouwing oprichten en is natuurontwikkeling in bepaalde gebieden mogelijk. Deze ingrepen hebben mogelijk invloed op beschermde planten en dieren die ter plaatse voorkomen. De ruimtelijke ingrepen die in dit bestemmingsplan buitengebied mogelijk worden gemaakt, hebben over het algemeen een beperkte schaal en zullen met name in het agrarisch gebied en bovendien op bestaande bouwpercelen plaatsvinden. Deze ingrepen zullen plaatselijk mogelijk leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten, bijvoorbeeld door verontrusting van de soorten of het aantasten van holen of broedplaatsen. Hiervoor zal in het kader van de Flora- en faunawet een ontheffing moeten worden aangevraagd. Verwacht mag worden dat het in het agrarisch gebied van Almelo doorgaans soorten betreft die zo algemeen voorkomen dat zij door de beperkte ingrepen niet in hun voortbestaan (op populatieniveau) worden bedreigd. Een ontheffing kan in die gevallen doorgaans worden verleend. Voor veel soorten kan zelfs worden volstaan met een algemene ontheffing. Er zijn daarom op voorhand geen aanwijzingen dat deze recente wetgeving zal leiden tot onoverkomelijke problemen. Toch kan het voorkomen dat een ingreep op basis van de Flora- en faunawet niet kan worden uitgevoerd (omdat er alternatieven zijn die minder of geen schade aan beschermde flora en fauna aanbrengen) of dat verzachtende of compenserende (inrichtings)maatregelen moeten worden getroffen.

Bij de ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden is als toetsingscriterium opgenomen dat functies en waarden in de nabijheid van het initiatief niet in onevenredige mate mogen worden geschaad. Dit betreft ook flora en fauna en zal per initiatief aannemelijk moeten worden gemaakt en/of door middel van onderzoek moeten worden aangetoond.

4.7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gemeente dient de uitvoerbaarheid van bestemmingen die in de naaste toekomst zullen worden gerealiseerd aan te tonen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de financieel-economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Het bestemmingsplan buitengebied is een plan dat met name is gericht op het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie. Er worden met dit bestemmingsplan dan ook geen (grootschalige) ontwikkelingen in het landelijk gebied geregeld waarvan de economische uitvoerbaarheid ter discussie zou kunnen staan.

In het plan zijn echter bouwregels, ontheffingen en wijzigingsbevoegdheden opgenomen waar, op basis van de lijst met bouwplannen opgenomen in artikel 6.2.1 Bro, in beginsel kosten verzekerd dienen te worden middels een exploitatieplan.

De verschillende bouw mogelijkheden (direct of via ontheffing- dan wel wijzigingsbevoegdheid) in het bestemmingsplan, die bouwplannen mogelijk maken zoals hierboven verwoord, zijn beoordeeld op financiële haalbaarheid. De financiële haalbaarheid wordt als volgt geborgd:

- de ambtelijke kosten worden verhaald op basis van de legesverordening van de gemeente;
- indien een ontwikkeling als opgenomen in een ontheffing- of wijzigingsbevoegdheid een risico op planschade tot gevolg heeft, zullen kosten betreffende planschade op basis van een planschadeovereenkomst verhaald worden op de initiatiefnemer;
- de bouw mogelijkheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan brengen voor de gemeente geen kosten met zich mee als gevolg van aanpassingen in het openbaar gebied;
- de kosten voor het opstellen van een wijzigingsplan en het uitvoeren van onderzoeken om de haalbaarheid van een ontwikkeling aan te tonen komen te allen tijde voor rekening van de initiatiefnemer.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de gemeenteraad bij vaststelling van dit bestemmingsplan niet tevens een exploitatieplan dient vast te stellen. De gemeenteraad zal daarom bij vaststelling dienen te besluiten dat de kosten anderszins verzekerd zijn waardoor een exploitatieplan niet noodzakelijk wordt geacht.

Hieraan kan nog worden toegevoegd dat wanneer op basis van een wijzigingsbevoegdheid geconstateerd wordt dat wel locatie-eisen gesteld dienen te worden dit in beginsel via een exploitatieovereenkomst zal worden geregeld. Blijkt dit niet mogelijk dan zal bij vaststelling van het wijzigingsplan tevens een exploitatieplan worden vastgesteld voor dit aspect.

Indien particuliere ontwikkelingen in het bestemmingsplan zijn doorvertaald dan kan worden opgenomen dat het kostenverhaal voor deze ontwikkelingen als volgt is geregeld:

- leges ten behoeve van de ambtelijke kosten;
- de kosten voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing en de onderzoeken liggen bij de initiatiefnemer;

- indien er een risico op planschade bestaat is een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer op basis waarvan de initiatiefnemer mogelijke planschade dient te vergoeden;
- in beginsel zijn er geen kosten voor aanpassingen in de openbare ruimte. Daar waar hiervan welke sprake is, zal een exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer worden gesloten.

Bij vaststelling van dit bestemmingsplan door de gemeenteraad, zal door de gemeenteraad tevens het besluit worden genomen dat, voor die gevallen waar op basis van artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro een exploitatieplan verplicht is, geen exploitatieplannen worden vastgesteld omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is voldoende draagvlak voor het plan van belang. Hiertoe is overleg gepleegd met een klankbordgroep, waarin maatschappelijke vertegenwoordigers gezeten zijn en zijn inloopdagen georganiseerd waarop in contact is getreden met belanghebbenden en geïnteresseerden.

Inhoudelijk is het voor de maatschappelijke uitvoerbaarheid van belang te constateren dat de bestaande waarden en belangen waar mogelijk worden gerespecteerd en dat er middels flexibiliteitsbepalingen ruim aandacht wordt besteed aan ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied welke bijdragen aan de versterking van het sociaal-economisch draagvlak en de omgevingswaarden in het buitengebied.

4.8 HANDHAVING

Voor een goede handhaafbaarheid dient het bestemmingsplan heldere en eenduidige regelgeving te bevatten, in het bijzonder ten aanzien van bouw- en gebruiksregels. Daarbij dient het plan -zeker gezien de vergrote toegankelijkheid voor burgers via internet- in begrijpelijke taal te zijn geschreven en overzichtelijk te zijn van opzet (conform nationale standaard (SVBP)).

Een goede handhaving vereist een goede organisatie en coördinatie van de handhaving. De handhaving op de bouwregels vindt plaats vanuit het reguliere bouw- en woningtoezicht. De handhaving van het gebruik ligt daarnaast tevens op het terrein van het milieu-toezicht.

Over het algemeen is handhaving op de benodigde bouw- en milieuvergunningen niet het grootste probleem. De meest relevante aandachtsgebieden voor het bestemmingsplan Buitengebied is de handhaving van de in een bestemmingsplan opgenomen gebruiksregels en het aanlegvergunningstelsel.

Handhaving op het gebruik van gebouwen is lastig omdat overtredingen van de gebruiksregels vaak niet direct zichtbaar zijn doordat het gebruik inpandig plaatsvindt. Handhaving op het gebruik van gronden heeft doorgaans betrekking op het beschermen van natuurlijke en landschappelijke waarden in het buitengebied. Strijdigheid hiermee is vaak nog moeilijker te constateren en tijdig te beoordelen. De uitgangssituatie is vaak aan discussie onderhevig, bijvoorbeeld na het verwijderen van (delen van) houtopstanden langs wegen of het dempen van kleinere watergangen.

Ook al wordt het afwijkende gebruik pas na verloop van tijd geconstateerd, toch dient bij overtreding van de regels direct te worden opgetreden om geen gedoogsituatie te

laten ontstaan. Eventueel kan worden onderzocht in welke mate het afwijkende gebruik gelegaliseerd kan/moet worden.

Strijdig gebruik van gebouwen of gronden hoeft niet altijd risico's met zich mee te brengen. Maar het kan ook zo zijn dat de locatie niet geschikt is voor het gerealiseerde gebruik, waardoor veiligheids- en gezondheidsrisico's ontstaan, schade ontstaat aan te beschermen waarden (zoals flora en fauna), of hinder en overlast wordt veroorzaakt.

Specifieke aandacht behoeft de handhaving van de middels aanlegvergunningen beschermde waarden. De uitvoering van (grond)werken is in delen van het buitengebied gekoppeld aan een aanlegvergunning. Het ongeoorloofd handelen in strijd met het in het bestemmingsplan opgenomen aanlegvergunningstelsel kan direct of indirect leiden tot schade of vernietiging van waarden op het gebied van natuur, landschapswaarden, archeologische of cultuurhistorie.

Vanzelfsprekend is voldoende bekendheid met het bestemmingsplan buitengebied bij toetsers en gebruikers een vereiste voor een goede handhaving.

4.9 RETROSPECTIEVE TOETS

In het bestemmingsplan zijn doorgaans dezelfde functies (bijvoorbeeld 'Bedrijven', 'Wonen', 'Recreatie') bestemd die ook in de vorige bestemmingsplannen buitengebied aanwezig waren of sindsdien via een ruimtelijk-planologische procedure als zodanig zijn bestemd.

Diverse locaties hebben in voorliggend bestemmingsplan buitengebied een nieuwe bestemming gekregen ten opzichte van het voorgaande plan. Deels komt dit door het bestemmen conform de 'Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen' (SVBP) en hiertoe gelijktrekken van de uiteenlopende wijzen van bestemmen van gelijksoortige functies in de verschillende voormalige bestemmingsplannen. Daarnaast betreft het overwegend locaties waar het gewijzigde gebruik reeds via een artikel 19 vrijstelling als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening of een partiële herziening van het bestemmingsplan was toegestaan.

Een groot aantal agrarische bedrijven is de afgelopen jaren gestopt. Waar de milieuvergunning is ingetrokken, of burgers om herbestemming hebben verzocht, zijn deze locaties herbestemd tot burgerwoning of het eventuele andere gebruik, mits passend binnen de regelgeving van voorliggend bestemmingsplan.

De voormalige recreatiewoningen aan het Tusveld waar al zeer lange tijd sprake is van permanente bewoning zijn bestemd tot (kleine) burgerwoning zoals beschreven in paragraaf 3.10.2. omdat tegen het strijdige gebruik redelijkerwijs niet meer kan worden opgetreden.

De gemeente beschikt over een overzicht van locaties waar geen herbestemming heeft plaatsgevonden hoewel het huidige gebruik naar verwachting in strijd is met het vergunde gebruik.

5 WIJZE VAN BESTEMMEN

5.1 PLANUITGANGSPUNTEN

Het plan sluit aan bij de doelstellingen en de mogelijkheden van de Wet ruimtelijke ordening. Het beoogt niet meer regels te bevatten dan noodzakelijk is voor een goede ruimtelijke ordening binnen het plangebied. Anderzijds tracht het plan eenduidige, duidelijke en ook handhaafbare regels te geven.

Het plan vormt geen statisch eindbeeld maar kent een zekere globaliteit en tevens voldoende flexibiliteit om onder voorwaarden in beperkte mate ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken en te sturen.

5.2 JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

5.2.1 *opbouw van het plan*

Het bestemmingsplan omvat een verbeelding, regels en een toelichting. Verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen kunnen niet los van elkaar worden gezien en dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden toegepast. De toelichting heeft geen eigen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk en onlosmakelijk onderdeel van het plan, aangezien hierin het beleid achter de juridische regeling nader wordt toegelicht

5.2.2 *de verbeelding*

De verbeelding bestaat uit vier kaartbladen inclusief een verklaring. Op de verbeelding hebben alle binnen het plangebied gelegen gronden een bestemming gekregen. Als uitgangspunt geldt daarbij dat de bestemming overeenstemt met het bestaande gebruik van de betreffende gronden.

Binnen de bestemmingen zijn op de plankaart diverse aanduidingen aangegeven. Aanduidingen hebben slechts juridische betekenis voor zover daar regels aan zijn gekoppeld. Een aantal aanduidingen heeft geen enkele juridische betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ter informatie of ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens, de gemeentegrens, en dergelijke).

Naast bestemmingen en aanduidingen komen op de verbeelding zogenaamde zones (dubbelbestemmingen) voor. Zones zijn gebieden waarbinnen bijzondere beperkende en/of aanvullende regels gelden ten behoeve van de bescherming van een specifiek belang of een specifieke waarde (bijvoorbeeld een zone ter bescherming van een aardgasleiding of ter bescherming van archeologische waarden). Zones vallen niet samen met bestemmingen, maar liggen over (een gedeelte van) één of meer bestemmingen heen.

5.2.3 de regels

algemeen

De regels van het plan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke voorschriften en van de plankaart te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 27) bevat de regels in verband met de bestemmingen, inclusief de dubbelbestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk inhoudelijke regels, welke specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 28 tot en met 34) bevat de algemene regels van het plan waaronder een aantal algemene ontwikkelingsbepalingen die zijn opgenomen in de vorm van wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 35 tot en met 36) bevat overgangs- en slotregels.

bestemmingen

Om recht te doen aan het uitgangspunt dat het plan niet meer dient te regelen dan noodzakelijk is, kent het plan slechts een beperkt aantal bestemmingen. Ook de bijbehorende bouw- en gebruiksregels zijn waar mogelijk beperkt in aantal en in mate van gedetailleerdheid. De regels zijn opgesteld conform de 'Standaard vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP 2008) en hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- ontheffing van de bouwregels (*indien aanwezig*);
- ontheffing van de gebruiksregels (*indien aanwezig*);
- wijzigingsbevoegdheid (*indien aanwezig*);
- aanlegvergunning (*indien aanwezig*).

Centraal staat de bestemmingsomschrijving. Daarin worden limitatief de functies en waarden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan respectievelijk worden beschermd. In een aantal gevallen geeft de bestemmingsomschrijving daarbij nog een nadere beperking in de vorm van een bestemmingscategorie of bijvoorbeeld een gebiedsbegrenzing, een maximale oppervlakte- of inhoudsmaat dan wel een beperking tot de bestaande bebouwing.

De bouwregels zijn direct aan de bestemmingsomschrijving gerelateerd. Deze regels geven de bouwmogelijkheden aan.

De ontheffings- en wijzigingsregels geven burgemeester en wethouders bevoegdheden om onder voorwaarden ontheffing te verlenen van een regel dan wel onder voorwaarden het plan te wijzigen.

flexibiliteitsbepalingen

Zoals uit het voorgaande al bleek, zijn in de regels verschillende ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor burgemeester en wethouders. In alle gevallen gaat het om afwijkingsmogelijkheden van in de bestemmingsbepalingen opgenomen regels. Indien een van deze bevoegdheden door het gemeentebestuur wordt gebruikt, zal een (belangen)afweging moeten plaatsvinden. Het gaat immers om de toepassing van bevoegdheden voor het gemeentebestuur. Dat wil zeggen, dat de geboden afwijkingsmogelijkheden *mogen* worden gebruikt, maar dat er ook voor kan worden gekozen *geen* gebruik te maken van de bevoegdheid. Dit laatste houdt in dat een eventueel verzoek om toepassing te geven aan een bevoegdheid wordt afgewezen. Teneinde richting te geven aan de (belangen)afweging, zijn bij elke ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid één of meerdere afwegingscriteria opgenomen. De criteria liggen dus vooraf vast, dit in tegenstelling tot buitenplanse procedures waarbij meer maatwerk mogelijk is.

De individuele belangen van de betrokkenen en de betrokken waarden en het algemene belang zullen tegen elkaar moeten worden afgewogen. Een enkele keer is bepaald dat door de verzoeker of door burgemeester en wethouders het een en ander moet worden aangetoond. Wanneer iets voldoende is aangetoond is het aan burgemeester en wethouders om de aanvraag te beoordelen. Het is overigens niet ongebruikelijk dat ten behoeve van de uitoefening van een bevoegdheid separaat beleid wordt ontwikkeld omtrent die uitoefening.

De bevoegdheden zijn concreet begrensd om duidelijk te maken waar de scheiding ligt tussen de bevoegdheid van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad. Deze begrenzing is uitgedrukt in bijvoorbeeld een maximale oppervlakte, inhoud enzovoorts. Bij de toepassing van de bevoegdheid wordt niet standaard de maximale ruimte geboden, maar vindt maatwerk plaats waarbij de concrete situatie ter plekke bepalend is.

6 PROCEDURE

6.1 INSPRAAK

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 29 oktober 2008 gedurende zes weken ter visie gelegen. Daarnaast is een drietal inspraakavonden gehouden. De beantwoording van de ingediende inspraakreacties is in een separate nota opgenomen. De wijzigingen die uit de beantwoording voortvloeien zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

6.2 VOOROVERLEG

In het kader van het van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn door verschillende instanties vooroverlegreacties kenbaar gemaakt. De beantwoording van de ingediende vooroverlegreacties is in een separate nota opgenomen. De wijzigingen die uit de beantwoording voortvloeien zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

6.3 ZIENSWIJZEN

p.m.

Bijlage



BIJLAGE: BELEIDSKADER

RIJKSBELEID

Nota Ruimte

De planologische beleidsuitspraken van de Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte worden geïntegreerd in één nota: de Nota Ruimte. Een vitaal platteland en sterke steden vragen om inspanningen op een breed front. De steden moeten voldoen aan de eisen die bewoners, bedrijven, instellingen en bezoekers stellen aan een stad: veilig en aantrekkelijk. Het platteland vraagt om ruimte voor een meer multifunctioneel gebruik. Op het platteland kunnen woningen gebouwd worden voor tenminste de eigen bevolkingsgroei en het areaal van door het rijk aangewezen stringent beschermde groene gebieden wordt verminderd. Alleen voor natuurgebieden (Ecologische Hoofdstructuur, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet) schrijft het rijk nog een planologische bescherming voor.

Niet langer wordt aan elke gemeente opgedragen met voorstellen te komen voor rode contouren. Het instrument van de rode contour zal alleen nog in specifieke situaties van toepassing zijn. Het is niet meer per definitie nodig de kern met een rode contour te omsluiten. Het aantal kwaliteitseisen voor de rode contour wordt sterk beperkt. Het landelijk gebied moet niet vollopen met verstedelijking en de steden moeten aantrekkelijker worden voor inwoners met midden- en hoge inkomens. De wensen om wonen en werken te bundelen in stedelijke gebieden en ruimte op het platteland te bieden, kunnen met elkaar op gespannen voet staan. Het kabinet zal aan elke provincie vragen een voorstel te doen voor het aandeel van nieuwe verstedelijking dat in de bundelingsgebieden van stedelijke netwerken terechtkomt en voor het aandeel van het landelijk gebied. Het Rijk beoordeelt de voorstellen van de provincies voor bundeling van wonen en werken en neemt na bestuurlijk overleg deze gegevens over in de Nota Ruimte. Provincies bepalen in overleg met (samenwerkende) gemeenten de verstedelijkingsmogelijkheden in het landelijk gebied. Gemeenten hebben een eigen verantwoordelijkheid om de eigen bevolkingsgroei op te vangen en aan de woonwensen van de eigen bevolking tegemoet te komen. Ze zullen onder andere hun bestemmingsplannen hierop moeten inrichten. De gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. De komende jaren zal het aantal vrijkomende gebouwen in het buitengebied blijven stijgen. Het gaat hierbij niet alleen om vrijkomende agrarische bebouwing, maar ook bijvoorbeeld zorginstellingen en kazernes die hun functie verliezen. De Nota Ruimte maakt onderscheid in de volgende categorieën:

- Hergebruik van vrijkomende bebouwing: vrijkomende bebouwing kan worden omgezet naar een woonbestemming of dienen als vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Het kan hierbij gaan om aan het buitengebied gelieerde functies zoals recreatie, maar ook om niet direct aan het buitengebied gebonden activiteiten zoals galerieën, kinderdagverblijven advies- en architectenbureaus of mantelzorg;
- 'Ruimte voor ruimte': om te voorkomen dat gebouwen langdurig leegstaan en verpauperen, is er de mogelijkheid om, naast hergebruik, deze gebouwen te slopen en in ruil daarvoor woningen terug te bouwen. Hierbij gaat het om een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak;

- Nieuwbouw in het buitengebied: soms kan voor verbetering van het buitengebied nieuwbouw van woningen en mogelijkheden voor werken wenselijk zijn. Zo kunnen bijvoorbeeld met behulp van woningbouw financiële middelen worden gegenereerd voor de aanleg van recreatie- en/of natuurgebieden of voor de creatie van ruimte voor waterberging.

Het rijk vraagt de provincies om een planologisch kader op te stellen voor het thema bebouwing in het buitengebied om het hergebruik van leegstaande gebouwen te stimuleren en de mogelijkheden te benutten die nieuwbouw biedt om de kwaliteit en vitaliteit van de groene ruimte te vergroten.

De provincies voeren ruimtelijk beleid voor bedrijventerreinen en bovenlokale voorzieningen. Voor de uitvoering van dit beleid zijn gemeenten verantwoordelijk. Bedrijventerreinen moeten goed in het landschap zijn ingepast en optimaal aansluiten op de infrastructuur.

In het verkeers- en vervoersbeleid zal centraal blijven staan dat de groei van de mobiliteit wordt geaccommodeerd en dat tegelijkertijd bereikbaarheid, veiligheid en kwaliteit van de leefomgeving worden verbeterd.

Nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur (2000)

Deze nota van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit is een integrale vervanging van vier groene nota's, namelijk het Natuurbeleidsplan, de Nota Landschap, het Bosbeleidsplan en het Strategisch Plan van Aanpak biodiversiteit. Tevens biedt de nota het kader voor behoud en duurzaam gebruik van biodiversiteit in tal van sectoren (onder meer landbouw, visserij, toerisme, water). De nota 'Natuur voor mensen, mensen voor natuur' staat binnen het rijksbeleid niet op zichzelf, maar bouwt voort op de Start-nota Ruimtelijke Ordening, de vierde Nota Waterhuishouding en de nota Belvédère. Tezamen met de nota 'Voedsel en Groen' vormt de nota het beleidskader voor het landelijk gebied.

De nota bestaat uit twee delen, een strategisch deel en een beleidsprogramma. Beide delen vormen voor de komende tien jaar het beleidskader voor natuur, bos, landschap en biodiversiteit. Het deel beleidsprogramma geeft een programmatische uitwerking van de strategische hoofdlijnen. Dit deel benoemt concreet de doelen en maatregelen en middelen die daaraan worden gekoppeld.

natuurwetgeving; Flora- en Faunawet, Natuurbeschermingswet

Bij planvorming moet rekening worden gehouden met bestaande natuurwaarden. Natuurbeschermingswetgeving vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is in de Nederlandse situatie gescheiden in soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Wettelijk kader voor de soortenbescherming in Nederland is de Flora- en Faunawet, die bescherming biedt aan vrijwel alle voorkomende diersoorten en sommige plantensoorten. Deze wet is altijd van toepassing. Bij ruimtelijke ontwikkelingen zal rekening moeten worden gehouden met de bepalingen van de Flora- en Faunawet; voorafgaand aan de ontwikkeling dient te zijn getoetst of er sprake is van effecten op meer strikt beschermde soorten. Is dit het geval, dan moet er een ontheffing worden aangevraagd. Voor sommige strikt beschermde diersoorten zijn aan het toekennen van deze ontheffing strenge eisen verbonden.

Naast soortbescherming heeft de Flora- en faunawet betrekking op jacht en de handel in dieren en planten. Dit is in het kader van het bestemmingsplan niet relevant.

Gebiedsbescherming in het kader van de Natura 2000-regeling, waarbinnen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn aangewezen, is in de Nederlandse situatie opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Binnen de gemeente Almelo zijn geen gebieden aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn of de Habitatrichtlijn.

vierde nota waterhuishouding

De vierde nota Waterhuishouding (Min. VROM en LNV, 1997) beschrijft het landelijke integrale waterbeheer. Hoofddoelstelling is het ontwikkelen en in stand houden van een gezond waterhuishoudkundig systeem dat een meervoudig duurzaam gebruik garandeert. De belangrijkste beleidsdoelen zijn weergegeven door middel van streefbeelden per type waterhuishoudkundig systeem en vinden hun verdere uitwerking in de provinciale waterhuishoudingsplannen.

Belangrijke doelen zijn in dit verband:

- bij elk ingrijpen in het watersysteem rekening houden met meerdere belangen en met het functioneren van het systeem;
- invullen van de ecologische (hoofd)structuur, ondermeer door de aanleg van milieuvriendelijke oevers, de aanleg van passages en het opheffen van barrières voor dieren;
- gebiedsgericht aanpakken van eutrofiëring en verdroging;
- zonering van gebruiksvormen.

waterbeleid 21^e eeuw

In Nederland verscheen in het najaar van 2000 het rapport "Waterbeleid voor de 21^e eeuw", een advies van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw (Commissie WB21). Deze door het ministerie van Verkeer en Waterstaat en de Unie van Waterschappen ingestelde commissie doet aanbevelingen over hoe in de komende eeuw met water moet worden omgegaan. De Commissie WB21 stelt dat de 21^e eeuw om een andere aanpak van het waterbeleid vraagt dan de 20^e eeuw.

Er moet minder accent op het technische beheer komen te liggen. Het water moet niet langer als vijand, maar veel meer als bondgenoot worden gezien. Het waterbeheer dient te worden gebaseerd op:

- stroomgebiedsbenadering;
- ruimte geven aan water;
- vasthouden en tijdelijk bergen van water, alvorens af te voeren;
- kansen benutten voor meervoudig ruimtegebruik;
- geen afwenteling van problemen in het watersysteem zelf, noch van bestuurlijke verantwoordelijkheden of kosten;
- te ontwikkelen normenstelsel per stroomgebied.

Bij grootschalige en/of ingrijpende locatiebesluiten dienen de kwantitatieve en kwalitatieve gevolgen voor het watersysteem te worden onderzocht aan de hand van een zogenaamde watertoets. Zonodig moeten compensatiemaatregelen worden getroffen. Het huidige regime van schadevergoeding door de Rijksoverheid moet worden vervangen door een verzekeringsstelsel voor schade door regenval en, eventueel, overstroming van boezems. Het ministerie van Verkeer en Waterstaat en de provincie dienen op respectievelijk nationaal en regionaal niveau een sterkere regierol te vervullen.

Naar verwachting zal de door de Commissie WB 21 voorgestane aanpak belangrijke voordelen opleveren, zoals een toegenomen veiligheid van mens en dier en een betere bescherming van materiële goederen.

Een snelle implementatie van de maatregelen voorkomt bovendien dat op termijn duurdere oplossingen voor de steeds nijpender problemen moeten worden gezocht. Ruimte voor water heeft tevens een positieve invloed op de natuurontwikkeling, de landbouw en de ruimtelijke kwaliteit in zowel stedelijk als landelijk gebied.

nationaal milieubeleidsplannen (3 en 4)

In het Nationaal Milieubeleidsplan 3 worden doelstellingen ten aanzien van milieukwaliteit geformuleerd. Het beleid is gericht op de instandhouding, het herstel of de ontwikkeling van functies en eigenschappen van bepaalde gebieden. Integraal waterbeheer wordt steeds belangrijker bij de inrichting van gebieden.

Door de watersysteembenadering worden de verschillende functies (landbouw, natuur en stedelijk gebied) aan elkaar gekoppeld. De waterschappen zijn in algemene zin verantwoordelijk voor het oplossen van lokale en regionale milieuproblemen die te maken hebben met integraal waterbeheer. De gemeente staat als overheid het dichtst bij de burger en heeft daarom een speciale verantwoordelijkheid om de burger bij het milieubeleid te betrekken.

NMP 3 blijft ook na het uitkomen van NMP 4 (juni 2001) onverkort van kracht. NMP 4 heeft echter een andere opzet waarbij de beleidshorizon in het jaar 2030 is gelegd, dertig jaar vooruit. Centraal staat daarbij "een gezond en veilig leven in een aantrekkelijke leefomgeving en temidden van een vitale natuur zonder de mondiale biodiversiteit aan te tasten en hulpbronnen uit te putten".

PROVINCIAAL BELEID

Reconstructieplan Salland-Twente

Op 15 september 2004 is het Reconstructieplan Salland-Twente door Provinciale Staten vastgesteld. Verwevenheid en verbondenheid zijn volgens dit plan de belangrijkste kenmerken van Twente. Landschap, landbouw en natuur kunnen niet zonder elkaar. Twente is een gevarieerd gebied dat qua landschap, cultuurhistorie en rust veel te bieden heeft. Een rijke historie van landbouw, textielindustrie en landgoederen gecombineerd met een grote variatie aan landschappen, rivieren, wettingen en beken, veenontginningen, stuwwallen en eeuwenoude coulissenlandschappen kenmerkt dit gevarieerde gebied.

Twente heeft, net als andere zandgebieden in Nederland, te maken met een hoge veedichtheid. In deze zogenaamde concentratiegebieden is de intensieve veehouderij sterk vertegenwoordigd en doen zich verschillende problemen voor die nauw met elkaar samenhangen. Kern van de problematiek is dat landbouw, wonen, werken, mobiliteit, recreatie, natuur en landschap elkaar te vaak in de weg zitten. Gevolg is dat de economische functies in het landelijk gebied beperkt worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden, met alle nadelige gevolgen van dien voor de sociaal-economische vitaliteit en leefbaarheid van het gebied. Veel veehouderijen kunnen zich op hun huidige plek niet meer ontwikkelen vanwege de geur- en ammoniakregels. De laatste jaren is gebleken dat de grote veedichtheid en de ruimtelijke structuur van de (intensieve) veehouderij kan leiden tot grote veterinaire problemen voor de sector. Bovendien zijn de financiële en maatschappelijke gevolgen van een veterinaire crisis groot.

De belangrijkste maatregelen en voorzieningen die in het Reconstructieplan worden aangegeven, zijn:

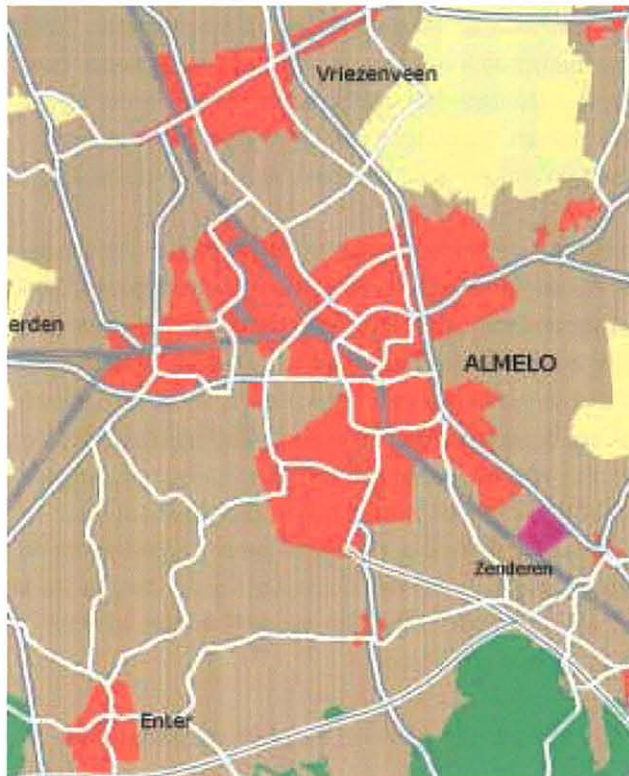
- verplaatsen, beëindigen of omschakelen van bedrijven en/ of woningen, om ruimtelijke en milieutechnische problemen op te lossen;
- sloop van ontsierende stallen (middels Rood voor rood-regeling; zie hoofdstuk 4);
- realisering van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS);
- uitvoeren van watermaatregelen;
- extensiveren van melkveebedrijven in kwetsbare gebieden door herverkaveling en kavelruil;
- inspelen op en stimuleren van initiatieven voor nieuwe economische dragers in het landelijk gebied (middels VAB-beleid; zie hoofdstuk 3);
- stimuleren van initiatieven ter versterking van sociale leefbaarheid;
- actualiseren van verleende vergunningen en vigerende ruimtelijke plannen ten aanzien van de intensieve veehouderij, met prioriteit voor het extensiveringsgebied.

Hoofddlijn van het beleid is dat de intensieve veehouderij langzaam uit het extensiveringsgebied zal verdwijnen en zich (verder) zal concentreren in het landbouwonwikkelingsgebied en op aan te wijzen sterlocaties in het verwevingsgebied.

In het Reconstructieplan wordt onder intensieve veehouderij het volgende verstaan: een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met ten minste 250 m² bedrijfsvloeroppervlak dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden, of dieren 'biologisch' en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer.

Op grond van de Reconstructiewet concentratiegebieden is het plangebied ingedeeld in drie zones: landbouwonwikkelingsgebieden, verwevingsgebieden en extensiveringsge-

bieden. Dit wordt de reconstructiezonering genoemd. Binnen de gemeente Almelo komen alle drie de zones voor. In het reconstructieplan is per zone in detail bepaald welke ruimte er wordt geboden aan intensieve veehouderijen. Gemeenten zijn verplicht dit beleid één op één in het bestemmingsplan over te nemen.



*reconstructiezonering in de
gemeente Almelo*
geel = landbouw-
ontwikkelingsgebied
bruin = verwevingsgebied
groen = extensiveringsgebied

Voor het *landbouwontwikkelingsgebied* geldt het volgende beleid:

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

Het landbouwontwikkelingsgebied heeft het primaat landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging en nieuwvestiging van intensieve veehouderij. De ontwikkeling van een duurzame intensieve veehouderij staat in deze zone voorop. Het beleid is gericht op clustering van bedrijven. Voor ieder initiatief voor vestiging is een beleidsafweging noodzakelijk en zullen alle wettelijke procedures gevolgd moeten worden.

Als uitbreidingsplannen van andere functies niet belemmerend zijn voor (toekomstige) uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij, bestaat er geen bezwaar om hieraan medewerking te verlenen. Als de voorgenomen ontwikkeling wel belemmerend werkt voor de intensieve veehouderij, dan geldt als uitgangspunt dat bestaande rechten op grond van vigerende bestemmingsplannen of verleende vergunningen worden gewaarborgd.

Bouwvlakken voor een intensieve veehouderij in het landbouwontwikkelingsgebied kunnen door de gemeente in het bestemmingsplan worden opgenomen met een reguliere omvang van 1 ha met een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders voor vergroting tot 3 ha. Indien een bedrijf reeds de aangegeven bouwvlakgrootte overschrijdt wordt uitgegaan van de werkelijke grootte. Voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven met een (nog uit te breiden) bouwvlak van meer dan 1,5 ha moet ruimte worden gereserveerd voor een goede landschappelijke inpassing van de bestaande en nieuw te stichten bebouwing.

Voor het *verwevingsgebied* geldt het volgende beleid:

- het mogelijk maken van en handhaven van veel functies naast elkaar en in combinatie met elkaar;
- ruimte bieden aan meerdere functies;
- de landbouw, waaronder intensieve veehouderij, ruimte bieden;
- extra kansen bieden door de ontwikkeling van sterlocaties voor de intensieve veehouderij.

Het verwevingsgebied is gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, zolang de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

Nieuwvestiging van intensieve veehouderij is uitgesloten. Bestaande bedrijven dienen wel hervestigings- en uitbreidingsmogelijkheden te houden. Het agrarisch bouwperceel mag in principe 1 ha bedragen. Het bouwvlak mag, na wijziging, maximaal 1,5 hectare groot zijn.

(Her)vestiging op een bestaand bouwvlak zonder intensieve veehouderij is niet mogelijk. Hervestiging van een intensieve veehouderij op een bouwvlak waar al een intensieve veehouderij aanwezig is, is in principe mogelijk.

Bij uitbreiding van de intensieve veehouderij en zeker bij vergroting van bouwvlakken en bij sterlocaties worden hoge eisen gesteld aan vormgeving en landschappelijke inpassing. Gemeenten moeten hiervoor een passend toetsingskader opstellen.

sterlocatie binnen het verwevingsgebied

Een aantal bedrijven in het verwevingsgebied kan worden aangewezen als sterlocatie. Het Reconstructieplan Salland-Twente verstaat onder een 'sterlocatie intensieve veehouderij' het volgende: een bestaand agrarisch bouwvlak 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.

Sterlocaties bieden bedrijven een zekere garantie voor continuïteit. Dit is van belang in verband met groeiende aanspraken van andere functies op het gebruik van de ruimte binnen het verwevingsgebied.

Om te beoordelen of een intensief bedrijf aangewezen kan worden als sterlocatie gelden de volgende criteria:

- alleen intensieve veehouderijbedrijven met geldige milieuvergunning én met minimaal 250 m² bebouwd oppervlak voor de intensieve veehouderij kunnen in aanmerking komen voor de aanwijzing tot sterlocatie;

- de beschikbare omgevingsruimte moet minimaal 175 Nge zijn;
- in de PEHS en in robuuste verbindingszones mogen geen sterlocaties komen;
- binnen 250 meter van voor verzuring gevoelige Vogelrichtlijn-, Habitatrichtlijn- en Natuurbeschermingswetgebieden mogen geen sterlocaties komen;
- binnen 250 meter van voor verzuring gevoelige gebieden binnen PEHS overeenkomstig Wet ammoniak en veehouderij mogen geen sterlocaties komen;
- onder voorwaarden kunnen sterlocaties in grondwaterbeschermingsgebieden/intrekgebieden (aantoonbare verbetering waterkwaliteit) aangewezen worden;
- onder voorwaarden kunnen sterlocaties in een gebied met natuurgerichte waterhuishouding (mestbelasting mag niet toenemen) aangewezen worden;
- onder voorwaarde mogen sterlocaties in risicogebieden voor wateroverlast (aanvullende maatregelen met betrekking tot schadevrij bouwen, compensatie) aangewezen worden;
- rekening moet worden gehouden met alle andere belangen in de omgeving van de locatie;
- voldaan moet worden aan ander relevant beleid en wetgeving.

Voor het *extensiveringsgebied* geldt het volgende beleid:

- bevorderen van de ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden, de realisatie van natuurdoelen, en -waar mogelijk- van recreatief medegebruik;
- de intensieve veehouderij beëindigen of verplaatsen.

Binnen het extensiveringsgebied ligt het primaat bij wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval een intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk wordt gemaakt.

In deze gebieden zal de intensieve veehouderij gedurende de uitvoeringsperiode van de reconstructie onder meer met behulp van ruimtelijke regelgeving en inzet van subsidies worden beëindigd. De inzet van dit beleid wordt, rond natuurgebieden, gerechtvaardigd omdat het om zeer kwetsbare natuur gaat en er ook andere doelen gerealiseerd moeten worden.

In het extensiveringsgebied wordt nieuwvestiging, hervestiging en uitbreiding van intensieve veehouderij tegengegaan. Binnen het extensiveringsgebied in de gemeente Almelo zijn geen bestaande bedrijven gelegen.

Tevens biedt het Reconstructieplan ruimte voor verbreding van de plattelandseconomie in vooral extensiverings- en verwevingsgebieden.

aangepaste samenvatting provinciaal beleid: Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten. De Omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie en presenteert en agendeert de provinciale visie, beleidskeuzes en uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein. Voor dit bestemmingsplan is met name het beleid voor de groene omgeving, het buitengebied, en het stadsrandgebied, de overgang tussen bebouwd gebied en groene omgeving, van belang.

In de groene omgeving staat de volgende uitdaging centraal: behoud en versterking van landschap en het realiseren van de groen-blaue hoofdstructuur samen laten gaan met ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers. In de groene omgeving zijn de volgende ontwikkelingsperspectieven terug te vinden:

- 1 Realisatie groene en blauwe hoofdstructuur
Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden met als hoofdaccent de ontwikkeling van natuur en versterking van het watersysteem.
- 2 Buitengebied, accent productie
Dit ontwikkelingsperspectief omvat twee aspecten. Enerzijds open gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte krijgt. Anderzijds landbouwon ontwikkelingsgebieden die voorkomen in diverse landschapstypen en waar ruimte is voor ontwikkeling van intensieve veehouderij.
- 3 Buitengebied, accent veelzijdige gebruiksruimte
In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Op het buitengebied van Almelo zijn hoofdzakelijk ontwikkelingsperspectieven 2 en 3 van toepassing.

Streekplan Overijssel 2000+ (oud)

Het Streekplan Overijssel 2000+ is op 13 december 2000 vastgesteld door Provinciale Staten. Het Streekplan geeft de hoofdlijnen van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn aan voor Overijssel. Voor dit bestemmingsplan is met name het beleid voor het landelijk gebied en de relatie tussen stad en groene ruimte van belang.

Het Streekplan geeft aan dat de overgang tussen stad en groene ruimte zorgvuldig ontwikkelden ingericht moet worden, waarbij het accent ligt op het versterken van de functies voor de stad en haar bewoners.

Het ruimtelijk beleid voor de groene ruimte is gericht op het bieden van ontwikkelingsruimte voor economische functies zoals landbouw en recreatie naast het koesteren en ontwikkelen van de natuur en het cultuurlandschap. Het landelijk gebied is ingedeeld in een viertal zones, nl.:

Zone I landbouw

Deze zone bestaat uit voor de landbouw goed ingerichte, relatief grootschalige gebieden, deels met karakteristieke openheid.

Zone II landbouw en cultuurlandschap

Deze zone bestaat uit landbouwgebied met waarden van landschap en cultureel erfgoed.

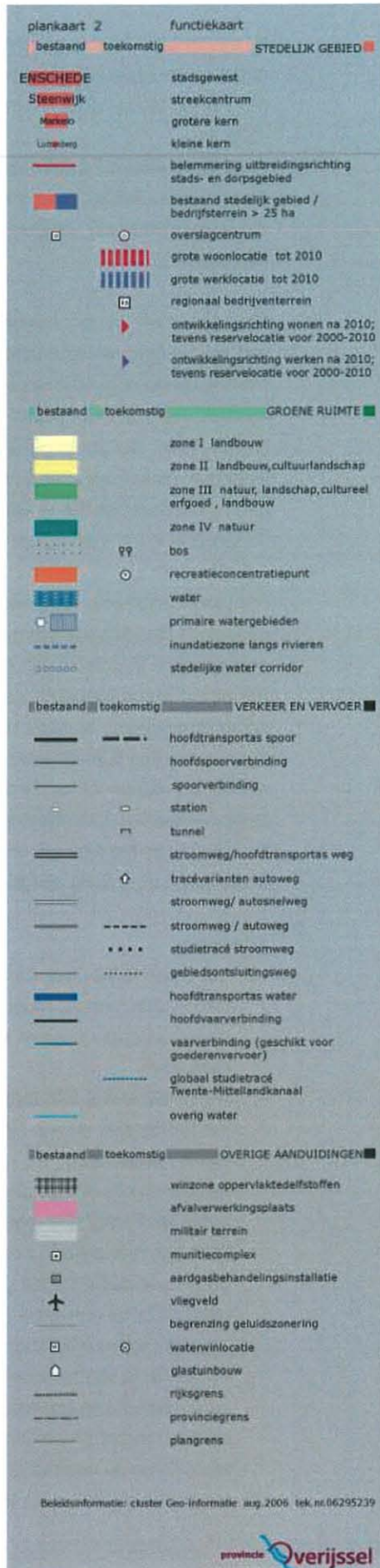
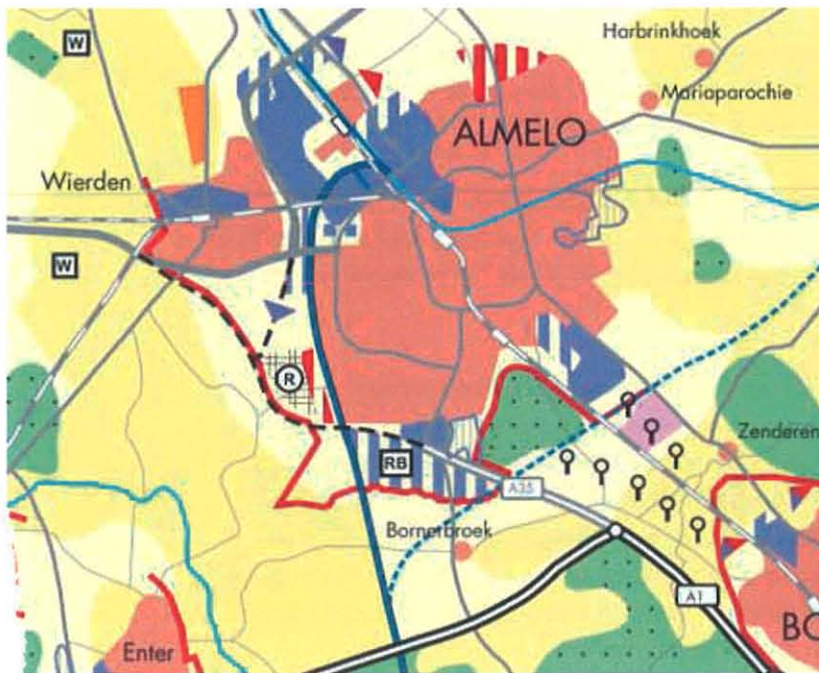
Zone III natuur, landschap, cultureel erfgoed, landbouw

Sterk verweven gebieden met waarden van cultureel erfgoed, landgoederen, kleinere bestaande natuur- en bosgebieden, gebieden met potenties voor de ontwikkeling van nieuwe natuur, kleinschalige landbouw vormen tezamen Zone III.

Zone IV natuur

De grotere bestaande natuur- en bosgebieden en rietvelden; incidenteel afgewisseld met agrarisch en recreatief grondgebruik zijn gelegen in deze zone.

Het buitengebied van Almelo is hoofdzakelijk aangemerkt als Zone I en II. Zone IV komt op het grondgebied in Almelo niet voor.



Naast het beleid dat is gericht op de zonering is in het Streekplan en in Streekplanherzieningen en ontwikkelingskaders op basis van het Streekplan ook thematisch beleid opgenomen. Dit is weergegeven in de onderstaande paragrafen.

Uitvoeringskader Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen

De provincie Overijssel heeft het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) uit het streekplan nader uitgewerkt in een beleidsregel als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht.

Het hoofddoel van het VAB-beleid is sociaal-economisch: het draagt bij aan het realiseren van nieuwe economische dragers voor het landelijk gebied ofwel het benutten van de resterende economische waarde van vrijkomende agrarische bebouwing voor andere functies; hergebruik in plaats van kapitaalsvernietiging. Startende bedrijven worden gestimuleerd. Het buitengebied als streekgebonden werkgebied. De terugloop in de landbouw maakt het voor de leefbaarheid en de economische vitaliteit van het landelijk gebied noodzakelijk dat er andere functies gevestigd kunnen worden. Een bijkomende doelstelling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Het beleid geldt voor vrijgekomen of vrijkomende agrarische bebouwing. Het gaat om gebouwen die als agrarisch gebouw zijn opgericht met een agrarische bestemming en ook agrarisch in gebruik zijn (geweest), ook als die inmiddels een andere functie hebben. Het beleid is dus niet van toepassing op vrijkomende of vrijgekomen niet-agrarische bedrijfsbebouwing die nooit (eerder) in agrarisch gebruik is geweest.

Nieuwe functies kunnen worden toegelaten afhankelijk van de situering in het landschap, aanwezige natuur- en landschapswaarden, ligging ten opzichte van een woonkern. De landbouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden mogen niet worden beperkt.

De criteria zijn hard en gemeenten dienen dit in haar beleidskaders over te nemen. Hieronder staan de criteria aangegeven.

afbakening

- het beleid is van toepassing op vrijgekomen of vrijkomende agrarische bebouwing om nieuwe functies mogelijk te maken. Het gaat om gebouwen die als agrarisch gebouw zijn opgericht met een agrarische bestemming en ook agrarisch in gebruik zijn (geweest);
- het beleid is niet van toepassing in landbouwontwikkelingsgebieden;
- het beleid gaat uit van sloop van alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt;
- het beleid kan ook toegepast worden op gedeelten van gebouwen van een blijvend agrarisch bedrijf. Dit mag niet leiden tot een groter (totaal) bouwvlak voor het agrarische en niet-agrarische deel van het bedrijf;
- bij nieuwe bedrijvigheid gaat het om een combinatie van wonen - werken. Er bestaat geen recht op een extra (bedrijfs)woning, ook niet als de bedrijfswoning wordt vervreemd (verhuur/verkoop);
- het beleid is van toepassing op gebouwen die minstens 3 jaar oud zijn en in agrarisch gebruik zijn (geweest) voor de aanvraag tot deelname aan dit beleid;
- agrarische bedrijfswoningen kunnen worden gesplitst in twee wooneenheden als de inhoud van de voormalige bedrijfswoning tenminste 1.000 m³ is. Bij een inhoud boven 1.500 m³ zijn maximaal drie wooneenheden toegestaan;

- splitsing in meerdere woningen is ook toegestaan bij karakteristieke/monumentale voormalige boerderijen. Ook karakteristieke bedrijfsgebouwen kunnen hiervoor in aanmerking komen;
- de combinatie met toepassing van het Rood voor rood beleid is, op een erf, mogelijk (zie hoofdstuk 4);
- het VAB-beleid is alleen van toepassing op legale bouwwerken die met vergunning zijn gerealiseerd.

aard en omvang bedrijvigheid in VAB

- de hergebruikfunctie moet qua aard en omvang passen binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

kwitatatieve criteria

- het toestaan van nieuwe functies is sterk afhankelijk van de zonering van het landelijk gebied, de situering in het landschap, de aanwezige natuur- en landschapswaarden en de ligging ten opzichte van de woonkern;
- de nieuwe functie moet leiden tot behoud of de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en mag geen ongewenste visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden veroorzaken. Reclame-uitingen mogen niet leiden tot aantasting van de beeldkwaliteit en de landelijke uitstraling;
- het milieu mag niet extra worden belast ten opzichte van de voorgaande situatie, mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben, de agrarische bedrijfsvoering in de omgeving mag niet worden gehinderd;
- er mag geen opslag of activiteiten buiten de gebouwen plaatsvinden; alle activiteiten vinden binnen de gebouwen die worden hergebruikt plaats.

sloop, toekomstige nieuwbouw

- hergebruik vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. De gemeente toetst of dit kan. Zo niet, dan kan Rood voor rood worden toegepast (zie hoofdstuk 4);
- de maximale omvang en de inpassing in de omgeving moet op grond van kwalitatieve criteria onderbouwd worden en vastgelegd worden in bestemmingsplan. Het bouwvlak voor de nieuwe bedrijfsbestemming moet vastgelegd worden;
- sloop en nieuwbouw is mogelijk als hiermee de ruimtelijke kwaliteit wordt gediend of als het noodzakelijk is om functionele of bouwtechnische redenen;
- sloop en nieuwbouw moeten leiden tot versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij dient gestreefd te worden naar een substantiële reductie van het bouwvolume.

Streekplanherziening en uitvoeringskader Rood voor rood

Op 15 maart 2005 is de partiële streekplanherziening Rood voor rood vastgesteld. De herziening is in december 2006 verder uitgewerkt in een uitvoeringskader Rood voor rood (beleidsregel zoals bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht).

Het aantal vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen zal de komende jaren nog sterk toenemen. Toename van aantal en omvang van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen kan leiden tot verpaupering, verval en leegstand. De aanpak is erop gericht de landschappelijke kwaliteiten en de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied te behouden en waar mogelijk te versterken. Landschapsontsierende agrarische bebouwing dient bij voorkeur afgebroken te worden, waarbij Rood voor rood voor de financiering kan zorgen.

Het hoofddoel van Rood voor rood met gesloten beurs is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door sloop van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen. Om dit doel te bereiken mogen in ruil voor het definitief en substantieel slopen van overtollige bedrijfsgebouwen één of meer kwalitatief hoogwaardige compensatiewoningen worden gebouwd. De compensatiewoning kan zowel ter plekke als elders worden gesitueerd.

Rood voor rood heeft betrekking op reeds gestopte of stoppende bedrijven. Uitgangspunt is de sloop van het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen. Wanneer binnen het reconstructiegebied sprake is van een gemengd bedrijf in het extensiveringsgebied waarbij het onderdeel intensieve veehouderij wordt beëindigd, kan Rood voor rood worden toegepast.

Voor de sloop van minimaal 850 m² bedrijfsbebouwing kan een compensatiewoning worden toegekend. Wanneer een veelvoud van 850 m² bedrijfsgebouwen wordt gesloopt kan een extra compensatiewoning worden verkregen (indien dit mogelijk is voor de financiële kant van het verhaal). In het geval er sprake is van sloop van kassen die dienst deden ten behoeve van de hoofdactiviteit van een bedrijf, moet maatwerk worden geboden. Als uitgangspunt geldt hierbij dat het moet gaan om de sloop van minimaal 4.500 m² glasopstanden.

De sloop van agrarische gebouwen kan plaatsvinden door gebruik te maken van het uitvoeringskader Rood voor rood met gesloten beurs, mits er geen sprake is van waardevolle karakteristieke en/ of monumentale agrarische bebouwing.

De compensatiewoning die in het kader van Rood voor rood wordt toegekend, mag een maximale inhoud van 750 m³ krijgen.

De compensatie kan ter plekke of elders. Compensatie ter plekke is in landbouwontwikkelingsgebied niet wenselijk. Het is wel mogelijk om in landbouwontwikkelingsgebied en in de nabijheid van sterlocaties in verwevingsgebied ook de voormalige bedrijfswoning bij de sloop te betrekken. In die gevallen mag elders een extra compensatiewoning worden toegekend. Bij compensatie elders moet zoveel mogelijk aansluiting gezocht worden bij bestaande woonkernen of buurtschappen, met aansluiting op de bestaande bebouwing.

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke moet blijken uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing. Medewerking aan de realisatie van een compensatiewoning wordt alleen verleend, indien de sloop van de agrarische bebouwing voldoende is gewaarborgd. Het vrijkomende agrarische of woonperceel dient een passende herbestemming te krijgen in een herziening van het bestemmingsplan. De milieuvergunning dient in overeenstemming met de nieuwe situatie te worden gebracht c.q. ingetrokken te worden. De compensatiewoning mag geen onevenredige aantasting van agrarische en andere belangen in de omgeving veroorzaken.

Gemeenten hebben het voortouw bij de toepassing van Rood voor rood die in principe ook geldt voor solitaire niet-agrarische gebouwen in het buitengebied.

De provincie hanteert de volgende harde criteria.

relatie sloop en bouwkafeel

- ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² landschapsontsierende bedrijfsgebouwen kunnen onder voorwaarden één of meer compensatiewoningen worden toegekend;

- als er een veelvoud van 850 m² wordt gesloopt kan een extra compensatiewoning worden verkregen (voor het afdekken van de kosten);
- de inhoudsmaat van de compensatiewoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ (exclusief erfbebouwing met een maximum van 75 m²), deze inhoudsmaat geldt niet binnen de begrenzing van het stads- en dorpsgebied;
- het grootste deel van het oorspronkelijke bouwperceel blijft agrarisch bestemd zonder bouwmogelijkheden, of krijgt een passende bestemming die samenhangt met de landschappelijke inpassing, zoals 'natuur' of 'bos'.

situering bouwkwavel en gebiedsdifferentiatie

- gemeenten moeten aangeven in welke delen van het buitengebied nieuwbouw van compensatiewoningen mogelijk is en waar niet. Als sprake is van compensatie elders zal aangegeven moeten worden waar dit dan mogelijk is (dus zonering en gebiedsdifferentiatie);
- toekenning van een compensatiewoning ter plekke is mogelijk als geen bijzondere waarden aanwezig zijn of aangetast worden. Het gaat om landschappelijke waarden, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. Als uit een ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er waarden aanwezig zijn, maar niet worden aangetast en de ruimtelijke kwaliteit verbetert, kan een compensatiewoning worden toegekend;
- de compensatiewoning mag geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben voor agrariërs en andere belangen in de omgeving en er moet worden voldaan aan de wettelijke kaders;
- de situering van een compensatiewoning elders dient geconcentreerd te worden aan of aansluitend aan een kern of buurtschap, waarbij aansluiting wordt gezocht op de aanwezige bebouwing.

tegenprestatie/compensatie

- gemeenten dienen in beleid nadere criteria op te nemen voor gewenste beeldkwaliteit en de toetsing van ruimtelijke kwaliteitswinst;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume, goede landschappelijke inpassing en architectonische inpassing;
- aspecten die hierbij een rol spelen zijn: zichtlijnen, ritme van bestaande bebouwing en afstand tot de weg, cultuurhistorie, erfinrichting, groene inpassing, et cetera.

afbakening

- de regeling geldt voor al gestopte of stoppende agrarische bedrijven;
- de regeling geldt ook voor solitaire niet-agrarische gebouwen in het buitengebied;
- de regeling geldt voor legale bouwwerken die met een bouwvergunning voor 1 januari 2004 zijn opgericht;
- de regeling geldt niet voor sloop van karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (rijks- en gemeentelijke monumenten, beeldbepalende bebouwing);
- de regeling gaat uit van sloop van het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen, inclusief erfverharding, mestplaten, hobbykassen, sleufsilos. Deze laatste vier tellen niet mee bij de berekening van de sloopoppervlakte, torensilos wel;
- de regeling geldt ook wanneer er binnen het reconstructiegebied sprake is van een gemengd bedrijf in het extensiveringsgebied, waarbij de intensieve veehouderij wordt beëindigd;
- de regeling geldt ook voor grootschalige kassen waarin een hoofdactiviteit plaatsvindt/-vond. Daarbij geldt als vertrekpunt dat 4.500 m² sloop één compensatiewoning oplevert;

- de regeling geldt ook voor situaties waarbij verplaatsing van een (gemengd) bedrijf met intensieve veehouderij aan de orde is, met uitzondering van dergelijke situaties in het landbouwontwikkelingsgebied. Daarbij mag maximaal één extra compensatiewoning toegekend worden ten opzichte van de compensatiewoning die nodig is voor de bekostiging.

Procedureel kader

- bij totale bedrijfsbeëindiging moet in een bestemmingsplan geregeld worden dat er geen nieuwe bebouwing mag worden opgericht, met uitzondering van de compensatiewoning;
- voor het vrijgekomen bouwperceel moet een passende bestemming worden gevonden en worden vastgelegd;
- bij een gemengd bedrijf dat de intensieve veehouderij beëindigt, moet in het bestemmingsplan geregeld worden dat geen nieuwvestiging/ omschakeling naar intensieve veehouderij mogelijk is.

beleid Waterschap Regge en Dinkel

Afkoppelen of het niet-aankoppelen van verharde oppervlakken wordt gezien als een maatregel met milieuhygiënische en hydrologische voordelen. Door af te koppelen reduceert de vuiluitworp via rioolstelsels en verbetert het zuiveringsrendement van RWZI's. Verder draagt afkoppelen bij aan het bereiken van een veerkrachtig watersysteem en het realiseren van het gewenste grond- en oppervlaktewaterregime.

In de zogenaamde 'Afkoppelnota' van het waterschap is één van de doelstellingen dat bij vernieuwing van bestaand bebouwd gebied gestreefd wordt naar het afkoppelen van zoveel mogelijk vierkante meters schoon verhard oppervlak. Ook in de 'Beleidsnota Retentie' wordt de noodzaak tot het vasthouden en bergen van water onderstreept.

Voor het onderhoud en beheer van wateren beschikt het Waterschap over de keur. In de keur zijn onder andere regels opgenomen voor wateren en oevers van wateren om te zorgen dat onderhoud kan worden uitgevoerd en ter bescherming van het profiel van wateren;

beleid Regio Twente

verblijfsrecreatie in het Landelijk Gebied

De huidige ontwikkelingen in het landelijk gebied en de intrekking van de Wet op de openluchtrecreatie zijn aanleiding voor de gezamenlijke Twentse gemeenten om het toeristisch-recreatieve beleid op het gebied van kampeerbeleid en overige verblijfsrecreatie in het landelijk gebied in regionale samenhang uit te werken. Dit heeft geresulteerd in de beleidsnota Verblijfsrecreatie in het Landelijk Gebied.

Het hoofddoel van de nota Verblijfsrecreatie in het Landelijk Gebied is het ontwikkelen van een regionale beleidsaanbeveling voor verblijfsrecreatie om het toeristische product Twente te versterken. Verblijfsrecreatie moet per gemeente worden ontwikkeld en vastgelegd in een beleidsnota en een speciale verordening, die wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Ter versterking van het recreatief-toeristisch product worden, mede om nieuwe doelgroepen te bereiken, daarnaast nieuwe / vernieuwende initiatieven op het gebied van verblijfsrecreatie gestimuleerd.

Regels



1 INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1 BEGRIPPEN

In deze regels wordt verstaan onder:

het plan

het bestemmingsplan Buitengebied Almelo van de gemeente Almelo;

bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.BP00034-0301 met bijbehorende regels en bijlagen;

de verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan/inpassingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd bouwwerk, dat architectonisch/bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, doordat de bouwhoogte van de aan- en/of uitbouw minimaal 1 meter onder de nok van het hoofdgebouw wordt gebouwd.

Het verschil tussen een aanbouw en een uitbouw is erin gelegen dat met een aanbouw een afzonderlijke ruimte aan het hoofdgebouw wordt toegevoegd, die al dan niet toegankelijk is vanuit het hoofdgebouw, terwijl met een uitbouw een bestaande ruimte in het hoofdgebouw of aanbouw wordt vergroot.

aanduiding

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

aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerp-technisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

aanlegvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

agrarisch hulpbedrijf

een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf;

agrarisch verwant bedrijf

een bedrijf dat qua aard van de bedrijfsuitoefening vergelijkbaar is met het agrarisch bedrijf;

ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

archeologische maatregelenkaart buitengebied

de als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende kaart met archeologische waarden;

archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relikten;

archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relikten;

bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer c.q. exploitatie, dat in de in de regels aangegeven recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt;

bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

bedrijfswoning

een woning, bedoeld voor de huisvesting van één of meer huishouden(s), welk huishouden gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

beperkt kwetsbaar object

- a verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- b kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder c, vallen;
- c sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;

- d objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- e objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

beschermd stads- en dorpsgezicht

groepen van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in welke groepen zich één of meer monumenten bevinden;

bestaand

- a bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw;

boomteelt

de teelt van boomkwekerijgewassen, zoals bomen, struiken, (tuin)planten en aanverwante gewassen;

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;

bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

bouwperceel

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

bouwvlak

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

bouwwerk

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

containerteelt

niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering ten behoeve van het telen van gewassen;

detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

dienstverlening

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek;

eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

evenemententerrein

terrein ten behoeve van het organiseren van periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en markten;

extensieve (dag)recreatie

recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen;

gebouw

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

gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

gebruiksgerichte paardenhouderij

een agrarisch aanverwant bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het africhten, het opleiden en het trainen, alsmede het opvangen en stallen van paarden en/of pony's in de vorm van een paardenpension, al dan niet in combinatie met elkaar;

geluidsbelasting vanwege een industrieterrein

de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

geluidsbelasting vanwege een spoorweg

de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer of op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder spoorwegen;

geluidsgevoelige functies

bewoning of andere geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

geluidsgevoelige gebouwen

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

geluidszoneringsplichtige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

gemengd bedrijf

een combinatie van een grondgebonden agrarisch bedrijf en intensieve veehouderij;

grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel;

handelsgerichte paardenhouderij

een bedrijf, niet zijnde een agrarisch bedrijf, gericht op de stalling en handel van paarden;

hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming en verschijningsvorm, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

horeca

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

inpassingsplan

een plan bij realisering van nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden waarin de ruimtelijke inpassing hiervan in de bestaande situatie wordt beschreven;

intensieve veehouderij

een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met ten minste 250 m² bedrijfsvloeroppervlak dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melk-rundvee, schapen, paarden, of dieren 'biologisch' en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;

inwoning

twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van een of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

kampeermiddel

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan, dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

kantoor

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen/ het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

karacteristieke / monumentale bebouwing

gebouwen die zijn aangewezen als Rijksmonument of gemeentelijk monument en gebouwen die staan op de lijst van het gemeentelijk Monumenten Inventarisatie Programma, alsmede gebouwen met een typisch Twentse bouwstijl of schuren die deel uitmaken van een beeldbepalend ensemble;

kas

een gebouw waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander licht doorlatend materiaal ten behoeve van het kweken van vruchten, bloemen en/of planten;

kweektunnel

een halfgrond of nagenoeg halfgrond verplaatsbaar bouwwerk overtrokken met lichtdoorlatend materiaal en bestemd voor de kweek van gewassen en de bescherming van gewassen tegen neerslag;

kwetsbaar object

- a woningen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten, onder a;
- b gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - 1 ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - 2 scholen;
 - 3 gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;

- c gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 - 1 kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 - 2 complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

landschappelijke waarden

de aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch en/of geomorfologisch opzicht;

loonbedrijf

een agrarisch hulpbedrijf dat beschikt over gespecialiseerde machines en vakmensen die tegen betaling ter beschikking worden gesteld ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf;

lpg-doorzet

de doorzet van lpg in m³ per jaar;

maaiveld

- a de gemiddelde hoogte van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;
- b de gemiddelde hoogte van het grasland in een open gebied;

maatschappelijke voorzieningen

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

mantelzorg

het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

manege

bedrijf waar paarden worden gehouden en rijlessen worden gegeven;

natuurwaarden

de aan een gebied toegekende waarde, die bepaald wordt door het voorkomen van planten en dieren die zichzelf onder invloed van klimaat, geomorfologie, bodemkundige en waterhuishoudkundige gesteldheid en al dan niet beïnvloed door menselijke aanwezigheid, in stand houden;

Nge

Nederlandse grootte-eenheden; zijnde een maat waarmee de economische productieomvang van agrarische activiteiten wordt weergegeven;

niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

de agrarische bedrijfsvoering die niet geheel of hoofdzakelijk van de open grond als agrarisch productiemiddel afhankelijk is, maar waarvan de productie geheel of overwegend in gebouwen plaatsvindt, zoals varkens-, kalver- of pluimveefokkerij, eendenmest-rij of -fokkerij en champignonkwekerij;

normaal onderhoud, gebruik en beheer

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen;

ontheffing

een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

overkapping

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;

paardenbak

een omheind terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of ander doorlatend materiaal ten behoeve van het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport;

peil

- a voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

permanente bewoning

bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte/gebouw als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats;

prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

recreatiewoning

een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;

recreatieve bewoning

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

regenkap

een bouwwerk met een hoogte van maximaal 4 m en bestemd voor de bescherming van gewassen tegen neerslag;

rolkas

een kas waarbij kenmerkend is, dat deze over een zekere afstand over rails kan worden verplaatst;

seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

Staat van Bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

sterlocatie

een agrarische bouwperceel waarop de doorgroei van intensieve veehouderij wordt toegestaan;

teeltondersteunende voorzieningen

constructies bedoeld ter tijdelijke ondersteuning van open grondteelt, zoals kweektunnels, regenkappen, tunnel-, boog- en rolkassen;

uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

vakantieappartement

een ruimte dat naar aard en inrichting bedoeld is voor recreatieve bewoning;

verwevingsgebied

het gebied dat niet is aangeduid als 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' of 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';

volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waar sprake is van een bedrijfsomvang van minimaal 70 Nederlandse grootte-eenheden (Nge);

voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aange-merkt;

wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

woning

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten in een (gedeelte van een) gebouw, inclusief aan- en uitbouwen, bedoeld voor de permanente huisvesting van één of meer huishouden(s) waarbij de meerdere huishoudens gemeenschappelijk gebruik dienen te maken van een of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van de woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs) ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

zendmast

een mast met ontvangst- en zendmogelijkheden voor elektromagnetische golven ten behoeve van bijvoorbeeld draadloze telegrafie en telefonie;

zorgboerderij

een (deel van een) agrarisch bedrijf waar mensen met een zorg- of hulpvraag een dagbesteding hebben of meewerken, waarbij tevens de mogelijkheid voor nachtverblijf wordt geboden.

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de goothoogte van een bouwwerk

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

de 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;

de 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;

de oppervlakte van een bouwwerk

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

de hoogte van een windmolen

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen;

de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

- 2.2** Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.
- 2.3** Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.
- 2.4** Daar twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, gelden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak.

2 BESTEMMINGSREGELS

12

ARTIKEL 3 AGRARISCH

3.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat de uitoefening van:
 - 1 zelfstandige niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet is toegestaan;
 - 2 intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan:
 - ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
 - op de adressen zoals aangegeven in de tabel in bijlage 1;
- b een gebruiksgerichte paardenhouderij ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- c nevenactiviteiten in de vorm van een loonbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf';
- d de bestaande bedrijfswoning(en);
- e maximaal één paardenbak binnen het bouwvlak;
- f bed & breakfast (bestaande uit maximaal vier slaapkamers en één gemeenschappelijke huiskamer met een maximale oppervlakte van 30 m² per kamer) binnen de bestaande hoofdgebouwen en/of karakteristieke bijgebouwen;
- g het bestaande kleinschalig kampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen';
- h een evenemententerrein ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';
- i wegen en paden;
- j water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- k teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak, met dien verstande dat boogkassen met een bouwhoogte van maximaal 1,20 m uitsluitend zijn toegestaan in de periode van oktober tot en met april;
- l extensieve dagrecreatie;
- m medegebruik voor een ijsbaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - medegebruik ijsbaan';

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven en bestaande nutsvoorzieningen.

3.2 *bouwregels*

3.2.1 Bedrijfsgebouwen, kassen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b gezamenlijke oppervlakte van teeltondersteunende voorzieningen met minimale bouwhoogte van 1,20 m en kassen maximaal 500 m²;
- c goothoogte van
 - 1 bedrijfsgebouwen maximaal 6 m;
 - 2 bedrijfswoningen maximaal 5 m;

- d bouwhoogte van
 - 1 bedrijfsgebouwen 10 m;
 - 2 bedrijfswoningen maximaal 9 m;
 - e inhoud van een bedrijfswoning maximaal 750 m³;
 - f dekhelling van bedrijfsgebouwen minimaal 20°.
- 3.2.2 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 100 m²;
 - b goothoogte is:
 - 1 bij een inpandige bedrijfswoning maximaal 3 m;
 - 2 bij een niet-inpandige bedrijfswoning maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning +0,25 m;
 - c bouwhoogte is:
 - 1 bij een inpandige bedrijfswoning maximaal 6 m;
 - 2 bij een niet-inpandige bedrijfswoning maximaal de bouwhoogte van de bedrijfswoning - 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m.
- 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:
- a sleufsilos, silos, hooibergen, windmolens en mestopslagplaatsen mogen niet buiten het bouwvlak worden gebouwd;
 - b bouwhoogte van silos, hooibergen en windmolens maximaal 15 m;
 - c bouwhoogte sleufsilos en mestopslagplaatsen maximaal 4 m;
 - d oppervlakte paardenbak maximaal 1.000 m² ;
 - e bouwhoogte lichtmasten ten behoeve van de paardenbak binnen het bouwvlak maximaal 6 m;
 - f bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak maximaal 3 m;
 - g bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak maximaal 3 m.
- 3.2.4 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' mag binnen het bouwvlak maximaal 75 m² aan bebouwing wordt opgericht ten behoeve van sanitaire voorzieningen.

3.3 ontheffing van de bouwregels

3.3.1 overschrijding bouwgrens

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a voor het overschrijden van de bouwgrenzen, mits:

- a de bouwgrenzen met maximaal 25 m worden overschreden;
- b de overschrijding noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
- c niet reeds eerder een ontheffing voor het overschrijden van de bouwgrenzen is verleend;
- d geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.3.2 bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder d sub 1 voor het verhogen van de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen tot 12 m.

3.4 **ontheffing van de gebruiksregels**

3.4.1 eerste bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 onder d ten behoeve van het realiseren van een bedrijfswoning daar waar geen bestaande bedrijfswoning aanwezig is, mits:

- a wordt aangetoond dat de bedrijfswoning noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering;
- b de bedrijfswoning wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak;
- c voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 3.2.1 en 3.2.2;

3.4.2 tweede bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 onder d ten behoeve van het realiseren van een tweede bedrijfswoning, mits:

- a het een agrarisch bedrijf betreft gericht op het houden van dieren;
- b wordt aangetoond dat de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering met twee volwaardige arbeidskrachten;
- c wordt aangetoond dat het gaat om een agrarisch bedrijf met een redelijk zicht op een duurzame voortzetting;
- d de tweede bedrijfswoning wordt gerealiseerd binnen of aansluitend aan het bouwvlak;
- e voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 3.2.1 en 3.2.2.

3.4.3 inwoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 onder d voor het gebruik van een woning dan wel de daarbij behorende bijgebouwen voor inwoning, uitsluitend ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a inwoning is toegestaan in maximaal één woning per bouwvlak;
- b de inhoud van de woning mag worden uitgebreid tot maximaal 1.000 m³;
- c het vloeroppervlak van bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg maximaal 75 m² mag bedragen;
- d geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.4.4 teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 onder k voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak uitsluitend gedurende de periode 1 september tot en met 30 april, mits:

- a de voorzieningen aansluitend aan het bouwvlak worden gebouwd;
- b de gezamenlijke oppervlakte per bedrijf maximaal 500 m² bedraagt;
- c de bouwhoogte maximaal 1,20 m bedraagt.

3.4.5 nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toelaten van bij het agrarisch bedrijf behorende en daaraan ondergeschikte nevenactiviteiten met bijbehorende voorzieningen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied', mits:

- a het de vestiging van een bedrijf betreft als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de in bijlage 3 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel bedrijven die voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaken daaraan gelijk kunnen worden gesteld, met dien verstande dat het milieu niet extra mag worden belast ten opzichte van de milieubelasting van het agrarische bedrijf;
- b er geen sprake is van detailhandel anders dan verkoop van ter plaatse geproduceerde artikelen;
- c maximaal 30% van de oppervlakte van de op het moment van het nemen van het ontheffingsbesluit bestaande en met bouwvergunning gebouwde bedrijfsbebouwing, die minimaal drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, hiervoor wordt gebruikt en geen nieuwbouw ten behoeve hiervan plaatsvindt;
- d opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;
- e er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- g geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.4.6 biomassavergistingsinstallaties

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van een nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf in de vorm van een biomassavergistingsinstallatie, mits:

- a de vergistingsinstallatie landschappelijk wordt ingepast;
- b gebouwen ten behoeve van de vergistingsinstallatie binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c ter voorkoming van een onevenredige verkeersaantrekkende werking aan de ontheffing voorschriften worden verbonden waarin is opgenomen in welke mate biomassa van derden mag worden verwerkt en in welke mate het digestaat mag worden geleverd aan derden;
- d geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.4.7 recreatieve nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van bij het agrarisch bedrijf behorende en daaraan ondergeschikte recreatieve nevenactiviteiten, uitsluitend binnen het bouwvlak, in de vorm van:

- a vakantieappartementen, mits:
 - 1 gerealiseerd in de op het moment van het nemen van het ontheffingsbesluit bestaande en met bouwvergunning gebouwde woning, die minimaal drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest;
 - 2 maximaal drie appartementen worden gerealiseerd met een woonoppervlak van maximaal 150 m² per woning of appartement;
 - 3 er een inpassingsplan wordt overlegd;
 - 4 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 5 opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

- 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b kleinschalige extensieve dagrecreatie met bijbehorende terrasvoorziening, mits:
 - 1 maximaal 450 m² van de bedrijfsvloeroppervlakte van de op het moment van het nemen van het ontheffingsbesluit bestaande en met bouwvergunning gebouwde bedrijfsbebouwing, die minimaal drie jaar in agrarisch gebruik is geweest, wordt gebruikt;
 - 2 maximaal 250 m² van de buitenruimte intensief ten behoeve van de kleinschalige extensieve dagrecreatie met bijbehorende terrasvoorziening wordt gebruikt en de overige gronden slechts extensief;
 - 3 er een inpassingsplan wordt overlegd;
 - 4 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 5 opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;
 - 6 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 8 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- c groepsaccommodatie, mits:
 - 1 maximaal 1.000 m² van de bedrijfsvloeroppervlakte van de op het moment van het nemen van het ontheffingsbesluit bestaande en met bouwvergunning gebouwde bedrijfsbebouwing, die minimaal drie jaar in agrarisch gebruik is geweest, wordt gebruikt;
 - 2 er een inpassingsplan wordt overlegd;
 - 3 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 4 opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;
 - 5 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d trekkershutten, mits:
 - 1 maximaal drie trekkershutten met een maximale oppervlakte van 18 m² ieder voor maximaal vijf personen per hut worden opgericht;
 - 2 opgericht binnen het bouwvlak met een maximale afstand van 50 m tot overige gebouwen;
 - 3 er een inpassingsplan wordt overlegd;
 - 4 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 5 opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e kleinschalig kamperen, mits:
 - 1 maximaal 25 kampeermiddelen per bedrijf worden opgericht;

- 2 het kampeerterrein binnen dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak wordt gesitueerd;
- 3 buiten de periode van 1 april tot en met 30 september geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig zijn;
- 4 maximaal 75 m² aan bebouwing wordt opgericht ten behoeve van sanitaire voorzieningen binnen het bouwvlak;
- 5 er een inpassingsplan wordt overlegd;
- 6 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- 7 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
- 8 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- 9 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.4.8 Stapeling van ontheffingen uit artikel 3.4.6.

Bij een combinatie van de ontheffing voor trekkerhutten en de ontheffing voor kleinschalig kamperen, wordt het aantal trekkershutten in mindering gebracht op het aantal toegestane kampeermiddelen.

3.5 *wijzigingsbevoegdheid*

3.5.1 wijziging vorm en/of vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het wijzigen van het bouwvlak en/of vergroten van de oppervlakte van het bouwperceel, mits:

- a de wijziging en/of vergroting noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b het bouwperceel hierdoor geen groter aaneengesloten oppervlak krijgt dan:
 - 3 ha voor zover het een intensieve veehouderijbedrijf betreft ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
 - 1,5 ha voor zover het een intensieve veehouderijbedrijf betreft ter plaatse van het verwevingsgebied;
 - 2 ha voor alle agrarische bedrijven niet zijnde intensieve veehouderijbedrijven;
- c geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e er een compacte bouwperceelsvorm blijft bestaan;
- f uit een inpassingsplan de ruimtelijke inpassing van het bouwvlak in de omgeving blijkt, waarbij in ieder geval aandacht dient te worden besteed aan de beeldkwaliteit van de totale erfinrichting en de landschappelijke inpassing in de vorm van aanleg van streekeigen erfbeplanting plaatsvindt;
- g de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat
 - 1 bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
 - 2 geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
 - 3 met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;

- 4 met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- 5 met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- 6 beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
- 7 het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

3.5.2 nieuw agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het opnemen van een nieuw agrarisch bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderijbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied', mits:

- a het een volwaardig agrarisch bedrijf betreft;
- b de omvang van het nieuwe bouwperceel maximaal 3 ha bedraagt;
- c er maximaal één bedrijfswoning wordt gerealiseerd;
- d het nieuwe bouwvlak niet tot verkeerskundige aanpassingen in de vorm van de aanleg van nieuwe wegen noodzaakt;
- e de locatie en vorm van het bouwvlak wordt afgestemd op de landschappelijke karakteristiek ter plaatse;
- f uit een inpassingsplan de ruimtelijke inpassing van het bouwvlak in de omgeving blijkt, waarbij in ieder geval aandacht dient te worden besteed aan de beeldkwaliteit van de totale erfinrichting en de landschappelijke inpassing in de vorm van aanleg van streekeigen erfbeplanting plaatsvindt;
- g geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden, waaronder in ieder geval wordt gerekend het (leef)milieu en het landschap;
- h geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- i de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 - 1 bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
 - 2 geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
 - 3 met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
 - 4 met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
 - 5 met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
 - 6 beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
 - 7 het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

3.5.3 toekenning sterlocatie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toekennen van een sterlocatie op een perceel waarvan het adres is opgenomen in de tabel in bijlage 1, eventueel in combinatie met de vergroting van het agrarisch bouwperceel, mits:

- a het bedrijf de omgevingsruimte heeft om door te groeien tot een omvang van minimaal 175 Nge indien het een intensieve veehouderij betreft en een omvang van minimaal 140 Nge indien het een gemengd bedrijf betreft;

- b na vergroting de oppervlakte van het agrarisch bouwperceel maximaal 3 ha bedraagt;
 - c de vergroting noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
 - d de ruimtelijke inpassing van het bouwperceel in de omgeving uit een inpassingsplan blijkt, waarbij in ieder geval aandacht dient te worden besteed aan de beeldkwaliteit van de totale erfinrichting en de landschappelijke inpassing in de vorm van aanleg van streekeigen erfbepanting;
 - e geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden, waaronder in ieder geval wordt gerekend het (leef)milieu en het landschap;
 - f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
 - g een compacte bouwperceelsvorm blijft bestaan;
 - h de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 - 1 bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
 - 2 geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
 - 3 in gebieden met een natuurgerichte waterhuishouding de mestbelasting niet toeneemt;
 - 4 in risicogebieden voor wateroverlast aanvullende maatregelen met betrekking tot schadevrij bouwen en compensatie worden getroffen;
 - 5 met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
 - 6 met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
 - 7 met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
 - 8 beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
 - 9 het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.
- 3.5.4 omschakeling van agrarisch bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf
- Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Bedrijf, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwonwikkelingsgebied', mits:
- a het de vestiging van een bedrijf betreft als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de in bijlage 3 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel bedrijven die voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaken daaraan gelijk kunnen worden gesteld, met dien verstande dat het milieu niet extra mag worden belast ten opzichte van de milieubelasting van het gestopte agrarische bedrijf;
 - b er geen sprake is van detailhandel anders dan verkoop van ter plaatse geproduceerde artikelen;
 - c uitsluitend de bestaande met bouwvergunning gebouwde bedrijfsgebouwen, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, worden gebruikt ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten;

- d alle bedrijfsgebouwen die niet worden hergebruikt en niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt worden gesloopt;
- e vervangende nieuwbouw uitsluitend mogelijk is, indien er een substantiële reductie van het bouwvolume plaatsvindt;
- f opslag en stalling uitsluitend inpandig plaatsvinden;
- g er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een inpassingsplan dient te worden opgesteld;
- h er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- i voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- j in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- k de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- l de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 - 1 bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
 - 2 geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
 - 3 in risicogebieden voor wateroverlast aanvullende maatregelen met betrekking tot schadevrij bouwen en compensatie worden getroffen;
 - 4 met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
 - 5 met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
 - 6 met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
 - 7 beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
 - 8 het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

3.5.5 omschakeling van agrarisch bedrijf naar paardenhouderij

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Bedrijf - Paardenhouderij ten behoeve van een gebruiksgericte paardenhouderij, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied', mits:

- a vergroting van de omvang van het bouwvlak tot 1 hectare is toegestaan, indien wordt aangetroond dat de vergroting noodzakelijk is voor een doelmatige uitoefening van de bedrijfsactiviteiten;
- b er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een inpassingsplan dient te worden opgesteld;
- c er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- d voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- f de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

- g de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 - 1 bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
 - 2 geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
 - 3 in risicogebieden voor wateroverlast aanvullende maatregelen met betrekking tot schadevrij bouwen en compensatie worden getroffen;
 - 4 met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
 - 5 met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
 - 6 met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
 - 7 beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
 - 8 het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

3.5.6 omschakeling van agrarisch bedrijf naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a voor bewoning mag worden gebruikt de bestaande bedrijfswoning(en);
- b het aantal woningen beperkt dient te blijven tot één dan wel tot het aantal woningen gelijk aan het aantal bedrijfswoningen zoals aanwezig op het moment van vaststelling van het wijzigingsplan, met dien verstande dat woningsplitsing is toegestaan, mits:
 - 1 splitsing in twee woningen is toegestaan indien de te splitsen woning met eventueel bestaande inpandige bedrijfsruimten, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, een inhoud heeft van minimaal 1.000 m³ en splitsing in drie woningen is toegestaan indien de te splitsen woning met eventueel bestaande inpandige bedrijfsruimten, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, een inhoud heeft van minimaal 1.500 m³, met dien verstande dat het gebouw waarin de gesplitste woningen zijn opgenomen niet mag worden gesloopt ten behoeve van de herbouw van de gesplitste woningen op een andere locatie;
 - 2 de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
 - 3 de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen niet wordt vergroot;
 - 4 de bijgebouwen zodanig worden gesplitst dat iedere woning maximaal 100 m² krijgt en het meerdere wordt gesloopt, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft;
 - 5 er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een inpassingsplan dient te worden opgesteld;
- c in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- d de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

3.5.7 omschakeling van agrarisch bedrijf naar landhuis

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Wonen ten behoeve van de realisatie van een landhuis, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a één landhuis mag worden gebouwd met dien verstande dat:
 - 1 de inhoud van het landhuis bedraagt maximaal 2.000 m³;
 - 2 het aantal woningen bedraagt maximaal 1;
- b alle bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen die niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt worden gesloopt met dien verstande dat minimaal 800 m² aan bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt;
- c de bestaande bijgebouwen worden gesloopt met dien verstande dat:
 - 1 maximaal 150 m² aan bestaande bijgebouwen worden behouden;
 - 2 bijgebouwen worden niet gesloopt, voor zover het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft;
- d minimaal 1,5 ha van het aansluitend gebied wordt ingezet voor het versterken van de landschappelijke waarden van het gebied;
- e de instandhouding alsmede ontwikkeling van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, waaronder begrepen geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, ecologische en biologische waarden, wordt gegarandeerd;
- f er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een inpassingsplan dient te worden opgesteld;
- g in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- h de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

3.5.8 wonen in vrijstaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toestaan van woningen in vrijstaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwonwikkelingsgebied', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a deze wijzigingsbevoegdheid is alleen van toepassing is op karakteristieke bebouwing, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, met uitzondering van voor bewoning ongeschikt gemaakte woningen;
- b maximaal drie woningen zijn toegestaan inclusief de voormalige bedrijfswoning;
- c elke woning een inhoud heeft van minimaal 400 m³;
- d de oppervlakte of inhoud van de gebouwen mag niet worden vergroot;
- e bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m²;
- f alle bedrijfsgebouwen die niet worden hergebruikt en niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt worden gesloopt;
- g er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een inpassingsplan dient te worden opgesteld;
- h in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- i de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

- j de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 - 1 bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
 - 2 geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
 - 3 in risicogebieden voor wateroverlast aanvullende maatregelen met betrekking tot schadevrij bouwen en compensatie worden getroffen;
 - 4 met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
 - 5 met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
 - 6 met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
 - 7 beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
 - 8 het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.
- 3.5.9 extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing
- Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Wonen, waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde karakteristieke bebouwing en opgericht met een bouwvergunning voor 1 januari 2004, kan één compensatiewoning worden toegestaan;
 - b de sloop mag voor een deel plaatsvinden op de locatie van een ander voormalig agrarisch bedrijf, mits op de locatie van dit andere voormalige bedrijf ook alle voormalige bedrijfsbebouwing met uitzondering van karakteristieke bebouwing wordt gesloopt;
 - c bij sloop op meerdere locaties wordt de compensatiewoning op één van beide locaties toegestaan;
 - d de compensatiewoning mag niet worden teruggebouwd ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
 - e de compensatiewoning mag een inhoud van maximaal 750 m³ hebben met daarbij bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 100 m² per woning;
 - f de bebouwing dient te worden gesitueerd op een kavel van minimaal 500 m² en maximaal 1.000 m² per woning;
 - g alle bebouwing die niet ten behoeve van het wonen wordt gebruikt dient te worden gesloopt;
 - h er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een inpassingsplan dient te worden opgesteld;
 - i in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
 - j de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

- k de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 - 1 bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
 - 2 geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
 - 3 in risicogebieden voor wateroverlast aanvullende maatregelen met betrekking tot schadevrij bouwen en compensatie worden getroffen;
 - 4 met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
 - 5 met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
 - 6 met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
 - 7 beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
 - 8 het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

ARTIKEL 4 AGRARISCH MET WAARDEN

4.1 *bestemmingsomschrijving*

- 4.1.1 De voor Agrarisch met waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat de uitoefening van:
 - 1 zelfstandige niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet is toegestaan met uitzondering van containerteelt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - containerteelt';
 - 2 intensieve veehouderijbedrijven uitsluitend is toegestaan op de adressen zoals aangegeven in de tabel in bijlage 1;
 - b een zorgboerderij ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij';
 - c de bestaande bedrijfswoning(en);
 - d het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en/of natuurwaarden ter plaatse van de aanduidingen:
 - 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen' hoogteverschillen;
 - 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - houtopstanden' houtopstanden;
 - 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid' openheid;
 - 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - waterhuishouding' waterhuishouding;
 - e maximaal één paardenbak binnen het bouwvlak;
 - f bed & breakfast (bestaande uit maximaal vier slaapkamers en één gemeenschappelijke huiskamer met een maximale oppervlakte van 30 m² per kamer) binnen de bestaande hoofdgebouwen en/of karakteristieke bijgebouwen;
 - g het bestaande kleinschalig kampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen';
 - h wegen en paden;
 - i water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
 - j extensieve dagrecreatie;
 - k teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak, met dien verstande dat boogkassen met een bouwhoogte van maximaal 1,20 meter uitsluitend zijn toegestaan in de periode van oktober tot en met april;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven en de bestaande nutsvoorzieningen.

- 4.1.2 Boomteelt is niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid'.

4.2 **bouwregels**

- 4.2.1 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b goothoogte van
 - 1 bedrijfsgebouwen maximaal 6 m;
 - 2 bedrijfswoningen maximaal 5 m;
 - c bouwhoogte van
 - 1 bedrijfsgebouwen maximaal 10 m;
 - 2 bedrijfswoningen maximaal 9 m;
 - d inhoud van een bedrijfswoning maximaal 750 m³;
 - e dekhelling van bedrijfsgebouwen minimaal 20°.
- 4.2.2 Kassen mogen niet worden gebouwd.
- 4.2.3 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 100 m²;
 - b goothoogte is:
 - 1 bij een inpandige bedrijfswoning maximaal 3 m;
 - 2 bij een niet-inpandige bedrijfswoning maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning +0,25 m;
 - c bouwhoogte is:
 - 1 bij een inpandige bedrijfswoning maximaal 6 m;
 - 2 bij een niet-inpandige bedrijfswoning maximaal de bouwhoogte van de bedrijfswoning -2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m.
- 4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:
- a sleufsilos, silos, hooibergen, windmolens en mestopslagplaatsen mogen niet buiten het bouwvlak worden gebouwd;
 - b bouwhoogte van silos, hooibergen en windmolens maximaal 15 m;
 - c bouwhoogte sleufsilos en mestopslagplaatsen maximaal 4 m;
 - d oppervlakte paardenbak maximaal 1.000 m²;
 - e bouwhoogte lichtmasten ten behoeve van de paardenbak binnen het bouwvlak maximaal 6 m;
 - f bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak maximaal 3 m;
 - g bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak maximaal 3 m.
- 4.2.5 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' mag binnen het bouwvlak maximaal 75 m² aan bebouwing wordt opgericht ten behoeve van sanitaire voorzieningen.

4.3 ontheffing van de bouwregels

4.3.1 overschrijding bouwgrens

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a voor het overschrijden van de bouwgrenzen, mits:

- a de bouwgrenzen met maximaal 25 m worden overschreden;
- b de overschrijding noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
- c niet reeds eerder een ontheffing voor het overschrijden van de bouwgrenzen is verleend;
- d geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.3.2 bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder c sub 1 voor het verhogen van de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen tot 12 m.

4.4 ontheffing van de gebruiksregels

4.4.1 eerste bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.1.1 onder c ten behoeve van het realiseren van een bedrijfswoning daar waar geen bestaande bedrijfswoning aanwezig is, mits:

- a wordt aangetoond dat de bedrijfswoning noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering;
- b de bedrijfswoning wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak;
- c voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 4.2.1 en 4.2.2.

4.4.2 tweede bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.1 onder c ten behoeve van het realiseren van een tweede bedrijfswoning, mits:

- a het een agrarisch bedrijf betreft gericht op het houden van dieren;
- b wordt aangetoond dat de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering met twee volwaardige arbeidskrachten;
- c wordt aangetoond dat het gaat om een agrarisch bedrijf met een redelijk zicht op een duurzame voortzetting;
- d de tweede bedrijfswoning wordt gerealiseerd op of aansluitend aan het bouwvlak;
- e voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 4.2.1 en 4.2.2.

4.4.3 inwoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.1.1 onder c voor het gebruik van een woning dan wel de daarbij behorende bijgebouwen voor inwoning, uitsluitend ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a inwoning is toegestaan in maximaal één woning per bouwvlak;
- b de inhoud van de woning mag worden uitgebreid tot maximaal 1.000 m³;
- c het vloeroppervlak van bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg maximaal 75 m² mag bedragen;
- d geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.4.4 teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.1.1 onder j voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak uitsluitend gedurende de periode 1 april tot en met 31 augustus, mits:

- a de voorzieningen aansluitend aan het bouwvlak worden gebouwd;
- b de gezamenlijke oppervlakte per bedrijf maximaal 500 m² bedraagt;
- c de bouwhoogte maximaal 1,20 m bedraagt;

4.4.5 nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toelaten van bij het agrarisch bedrijf behorende en daaraan ondergeschikte nevenactiviteiten met bijbehorende voorzieningen, mits:

- a het de vestiging van een bedrijf betreft als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de in bijlage 3 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel bedrijven die voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaken daaraan gelijk kunnen worden gesteld, met dien verstande dat het milieu niet extra mag worden belast ten opzichte van de milieubelasting van het agrarische bedrijf;
- b er geen sprake is van detailhandel anders dan verkoop van ter plaatse geproduceerde artikelen;
- c maximaal 30% van de oppervlakte van de op het moment van het nemen van het ontheffingsbesluit bestaande en met bouwvergunning gebouwde bedrijfsbebouwing, die minimaal drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, hiervoor wordt gebruikt en geen nieuwbouw ten behoeve hiervan plaatsvindt;
- d opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend in pandig plaatsvinden;
- e er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- g geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.4.6 biomassavergistingsinstallaties

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van een nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf in de vorm van een biomassavergistingsinstallatie, mits:

- a de vergistingsinstallatie landschappelijk wordt ingepast;
- b gebouwen ten behoeve van de vergistingsinstallatie binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c ter voorkoming van een onevenredige verkeersaantrekkende werking aan de ontheffing voorschriften worden verbonden waarin is opgenomen in welke mate biomassa van derden mag worden verwerkt en in welke mate het digestaat mag worden geleverd aan derden;
- d geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.4.7 recreatieve nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van bij het agrarisch bedrijf behorende en daaraan ondergeschikte recreatieve nevenactiviteiten, uitsluitend binnen het bouwvlak, in de vorm van:

- a vakantieappartementen, mits:
 - 1 gerealiseerd in de op het moment van het nemen van het ontheffingsbesluit bestaande en met bouwvergunning gebouwde woning, die minimaal drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest;
 - 2 maximaal drie appartementen worden gerealiseerd met een woonoppervlak van maximaal 150 m² per woning of appartement;
 - 3 er een inpassingsplan wordt overlegd;
 - 4 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 5 opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b kleinschalige extensieve dagrecreatie met bijbehorende terrasvoorziening, mits:
 - 1 maximaal 450 m² van de bedrijfsvloeroppervlakte van de op het moment van het nemen van het ontheffingsbesluit bestaande en met bouwvergunning gebouwde bedrijfsbebouwing, die minimaal drie jaar in agrarisch gebruik is geweest, wordt gebruikt;
 - 2 maximaal 250 m² van de buitenruimte intensief ten behoeve van de kleinschalige extensieve dagrecreatie met bijbehorende terrasvoorziening wordt gebruikt en de overige gronden slechts extensief ;
 - 3 er een inpassingsplan wordt overlegd;
 - 4 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 5 opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;
 - 6 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 8 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- c groepsaccommodatie, mits:
 - 1 maximaal 1.000 m² van de bedrijfsvloeroppervlakte van de op het moment van het nemen van het ontheffingsbesluit bestaande en met bouwvergunning gebouwde bedrijfsbebouwing, die minimaal drie jaar in agrarisch gebruik is geweest, wordt gebruikt;
 - 2 er een inpassingsplan wordt overlegd;
 - 3 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 4 opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;
 - 5 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

- 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
 - d trekkershutten, mits:
 - 1 maximaal drie trekkershutten met een maximale oppervlakte van 18 m² ieder voor maximaal vijf personen per hut worden opgericht;
 - 2 opgericht binnen het bouwvlak met een maximale afstand van 50 m tot overige gebouwen;
 - 3 er een inpassingsplan wordt overlegd;
 - 4 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 5 opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
 - e kleinschalig kamperen, mits:
 - 1 maximaal 25 kampeermiddelen per bedrijf worden opgericht;
 - 2 het kampeerterrein binnen dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak wordt gesitueerd;
 - 3 buiten de periode van 1 april tot en met 30 september geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig zijn;
 - 4 maximaal 75 m² aan bebouwing wordt opgericht ten behoeve van sanitaire voorzieningen binnen het bouwvlak;
 - 5 er een inpassingsplan wordt overlegd;
 - 6 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 7 opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;
 - 8 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 9 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 10 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 4.4.8 Stapeling van ontheffingen uit artikel 4.4.6.
 Bij een combinatie van de ontheffing voor trekkerhutten en de ontheffing voor kleinschalig kamperen, wordt het aantal trekkershutten in mindering gebracht op het aantal toegestane kampeermiddelen.

4.5 aanlegvergunning

- 4.5.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a op alle gronden:
 - 1 het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen, groter dan 100 m²;
 - 2 het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;

- b op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen': het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden;
 - c op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - houtopstanden': het vellen en rooien van houtopstanden;
 - d op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid': het aanbrengen van beplanting en houtopstanden en het bebossen;
 - e op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - waterhuishouding': het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen.
- 4.5.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of natuurwaarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 4.5.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - c andere-werken die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak.

4.6 wijzigingsbevoegdheid

- 4.6.1 wijziging vorm en/of vergroting bouwvlak
- Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het wijzigen van het bouwvlak en/of vergroten van de oppervlakte van het bouwperceel, mits:
- a de wijziging noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
 - b het bouwperceel hierdoor geen groter aaneengesloten oppervlak krijgt dan:
 - 1,5 ha voor zover het een intensieve veehouderijbedrijf betreft ter plaatse van het verwevingsgebied;
 - 2 ha voor alle agrarische bedrijven niet zijnde intensieve veehouderijbedrijven;
 - c geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden, waaronder in ieder geval wordt gerekend het (leef)milieu en het landschap;
 - d geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
 - e er een compacte bouwperceelsvorm blijft bestaan;
 - f uit een inpassingsplan de ruimtelijke inpassing van het bouwvlak in de omgeving blijkt, waarbij in ieder geval aandacht dient te worden besteed aan de beeldkwaliteit van de totale erfinrichting en de landschappelijke inpassing in de vorm van aanleg van streekeigen erfbepanting plaatsvindt;
 - g de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 - 1 bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
 - 2 geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
 - 3 met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;

- 4 met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- 5 met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- 6 beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
- 7 het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

4.6.2 toekenning sterlocatie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toekennen van een sterlocatie op een perceel waarvan het adres is opgenomen in de tabel in bijlage 1, eventueel in combinatie met de vergroting van het agrarisch bouwperceel, mits:

- a het bedrijf de omgevingsruimte heeft om door te groeien tot een omvang van minimaal 175 Nge;
- b na vergroting de oppervlakte van het agrarisch bouwperceel maximaal 3 ha bedraagt;
- c de vergroting noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- d de ruimtelijke inpassing van het bouwperceel in de omgeving uit een inpassingsplan blijkt, waarbij in ieder geval aandacht dient te worden besteed aan de beeldkwaliteit van de totale erfinrichting en de landschappelijke inpassing in de vorm van aanleg van streekeigen erfbeplanting;
- e geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden, waaronder in ieder geval wordt gerekend het (leef)milieu en het landschap;
- f geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- g een compacte bouwperceelsvorm blijft bestaan;
- h de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 - 1 dat de milieuhygiënische situatie van de bodem de ontwikkeling geregeld in het bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
 - 2 geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
 - 3 in gebieden met een natuurgerichte waterhuishouding de mestbelasting niet toeneemt;
 - 4 in risicogebieden voor wateroverlast aanvullende maatregelen met betrekking tot schadevrij bouwen en compensatie worden getroffen;
 - 5 met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
 - 6 met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
 - 7 met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
 - 8 beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
 - 9 het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

4.6.3 omschakeling van agrarisch bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Bedrijf, mits:

- a het de vestiging van een bedrijf betreft als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de in bijlage 3 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel bedrijven die voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaken daaraan gelijk kunnen worden gesteld, met dien verstande dat het milieu niet extra mag worden belast ten opzichte van de milieubelasting van het gestopte agrarische bedrijf;
- b er geen sprake is van detailhandel anders dan verkoop van ter plaatse geproduceerde artikelen;
- c uitsluitend de bestaande en met bouwvergunning gebouwde bedrijfsgebouwen, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, worden gebruikt ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten;
- d alle gebouwen die niet worden hergebruikt en niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt worden gesloopt;
- e vervangende nieuwbouw uitsluitend mogelijk is, indien er een substantiële reductie van het bouwvolume plaatsvindt;
- f er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een inpassingsplan dient te worden opgesteld;
- g er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- h voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- i in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- j de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- k de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 - 1 bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
 - 2 geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
 - 3 in risicogebieden voor wateroverlast aanvullende maatregelen met betrekking tot schadevrij bouwen en compensatie worden getroffen;
 - 4 met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
 - 5 met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
 - 6 met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
 - 7 beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
 - 8 het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

4.6.4 omschakeling van agrarisch bedrijf naar paardenhouderij

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Bedrijf met de aanduiding 'paardenhouderij', met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstruictiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied', mits:

- a uitsluitend de bestaande en met bouwvergunning gebouwde bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten;

- b vervangende nieuwbouw uitsluitend mogelijk is, indien er een substantiële reductie van het bouwvolume plaatsvindt;
- c er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een inpassingsplan dient te worden opgesteld;
- d er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- e voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- f in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- g de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- h de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 - 1 bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
 - 2 geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
 - 3 in risicogebieden voor wateroverlast aanvullende maatregelen met betrekking tot schadevrij bouwen en compensatie worden getroffen;
 - 4 met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
 - 5 met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
 - 6 met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
 - 7 beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
 - 8 het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

4.6.5 omschakeling van agrarisch bedrijf naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Wonen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a voor bewoning mag worden gebruikt de bestaande bedrijfswoning(en);
- b het aantal woningen beperkt dient te blijven tot één dan wel tot het aantal woningen gelijk aan het aantal bedrijfswoningen zoals aanwezig op het moment van vaststelling van het wijzigingsplan, met dien verstande dat woningsplitsing in ten hoogste twee woningen is toegestaan, mits:
 - 1 splitsing in twee woningen is toegestaan indien de te splitsen woning met eventueel bestaande inpandige bedrijfsruimten, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, een inhoud heeft van minimaal 1.000 m³ en splitsing in drie woningen is toegestaan indien de te splitsen woning met eventueel bestaande inpandige bedrijfsruimten, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, een inhoud heeft van minimaal 1.500 m³, met dien verstande dat het gebouw waarin de gesplitste woningen zijn opgenomen niet mag worden gesloopt ten behoeve van de herbouw van de gesplitste woningen op een andere locatie;
 - 2 de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
 - 3 de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen niet wordt vergroot;

- 4 de bijgebouwen zodanig worden gesplitst dat iedere woning maximaal 100 m² krijgt en het meerdere wordt gesloopt, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft;
 - 5 er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een inpassingsplan dient te worden opgesteld;
 - c in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
 - d de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- 4.6.6 omschakeling van agrarisch bedrijf naar landhuis
- Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Wonen ten behoeve van de realisatie van een landhuis, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a één landhuis mag worden gebouwd met dien verstande dat:
 - 1 de inhoud van het landhuis bedraagt maximaal 2.000 m³;
 - 2 het aantal woningen bedraagt maximaal 1;
 - b alle bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen die niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt worden gesloopt met dien verstande dat minimaal 800 m² aan bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt;
 - c de bestaande bijgebouwen worden gesloopt met dien verstande dat:
 - 1 maximaal 150 m² aan bestaande bijgebouwen worden behouden;
 - 2 bijgebouwen worden niet gesloopt, voor zover het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft;
 - d minimaal 1,5 ha van het aansluitend gebied wordt ingezet voor het versterken van de landschappelijke waarden van het gebied;
 - e de instandhouding alsmede ontwikkeling van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, waaronder begrepen geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, ecologische en biologische waarden, wordt gegarandeerd;
 - f er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een inpassingsplan dient te worden opgesteld;
 - g in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
 - h de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.
- 4.6.7 wonen in vrijstaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen
- Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toestaan van woningen in vrijstaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied', met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a deze wijzigingsbevoegdheid is alleen van toepassing is op karakteristieke bebouwing, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, met uitzondering van voor bewoning ongeschikt gemaakte woningen;
 - b maximaal drie woningen zijn toegestaan inclusief de voormalige bedrijfswoning;
 - c elke woning een inhoud heeft van minimaal 400 m³;
 - d de oppervlakte of inhoud van de gebouwen mag niet worden vergroot;
 - e bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m²;
 - f alle bedrijfsgebouwen die niet worden hergebruikt en niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt worden gesloopt;

- g er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een inpassingsplan dient te worden opgesteld;
- h in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- i de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- j de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 - 1 bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
 - 2 geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
 - 3 in risicogebieden voor wateroverlast aanvullende maatregelen met betrekking tot schadevrij bouwen en compensatie worden getroffen;
 - 4 met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
 - 5 met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
 - 6 met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
 - 7 beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
 - 8 het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

4.6.8 extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Wonen, waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde karakteristieke bebouwing en opgericht met een bouwvergunning voor 1 januari 2004, kan één compensatiewoning worden toegestaan;
- b de sloop mag voor een deel plaatsvinden op de locatie van een ander voormalig agrarisch bedrijf, mits op de locatie van dit andere voormalige bedrijf ook alle voormalige bedrijfsbebouwing met uitzondering van karakteristieke bebouwing wordt gesloopt;
- c bij sloop op meerdere locaties wordt de compensatiewoning op één van beide locaties toegestaan;
- d de compensatiewoning mag een inhoud van maximaal 750 m³ hebben met daarbij bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 75 m²;
- e de bebouwing dient te worden gesitueerd op een kavel van minimaal 500 m² en maximaal 1.000 m² per woning;
- f alle bebouwing die niet ten behoeve van het wonen wordt gebruikt dient te worden gesloopt;
- g er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een inpassingsplan dient te worden opgesteld;
- h in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;

- i de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- j de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 - 1 bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
 - 2 geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
 - 3 in risicogebieden voor wateroverlast aanvullende maatregelen met betrekking tot schadevrij bouwen en compensatie worden getroffen;
 - 4 met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
 - 5 met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
 - 6 met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
 - 7 beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
 - 8 het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

ARTIKEL 5 **BEDRIJF**

5.1 **bestemmingsomschrijving**

5.1.1 De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a bedrijven ter plaatse van de aanduidingen:

'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulpbedrijf'	een agrarisch hulpbedrijf;
'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch verwant bedrijf'	een agrarisch verwant bedrijf;
'nutsvoorziening'	een nutsvoorziening;
'specifieke vorm van bedrijf - overige bedrijvigheid'	een bedrijf als bedoeld in bijlage 2 kolom 'type bedrijf';

b de bestaande bedrijfswoning(en);

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

5.1.2 Het parkeren van bedrijfsvoertuigen is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten'.

5.2 **bouwregels**

5.2.1 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

a goothoogte van

- 1 bedrijfsgebouwen maximaal 6 m;
- 2 bedrijfswoningen maximaal 5 m;

b bouwhoogte van:

- 1 bedrijfsgebouwen maximaal 8 m;
- 2 bedrijfswoningen maximaal 9 m;

- c oppervlakte bedrijfsgebouwen maximaal de in bijlage 2 kolom 'toegestaan m² bij recht' per bedrijf aangegeven oppervlakte;
 - d inhoud van de bedrijfswoning maximaal 750 m³.
- 5.2.2 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 100 m²;
 - b goothoogte is:
 - 1 bij een inpandige bedrijfswoning maximaal 3 m;
 - 2 bij een niet-inpandige bedrijfswoning maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning +0,25 m;
 - c bouwhoogte is:
 - 1 bij een inpandige bedrijfswoning maximaal 6 m;
 - 2 bij een niet-inpandige bedrijfswoning maximaal de bouwhoogte van de bedrijfs-woning -2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m.
- 5.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
- a bedrijfsinstallaties en lichtmasten 6 m;
 - b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

5.3 *onthefing van de bouwregels*

- 5.3.1 bouwhoogte bedrijfsgebouwen
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5.2.1 onder b sub 1 voor het verhogen van de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen tot 10 m.
- 5.3.2 vergroting oppervlakte
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5.2.1 onder c voor het (eenmalig) vergroten van de oppervlakte met maximaal 15%, mits:
- a noodzakelijk in het kader van een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
 - b in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
 - c de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

5.4 *wijzigingsbevoegdheid*

LPG

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen:

- a voor het verkleinen van de maximale lpg-doorzet als aangegeven in bijlage 2 waarbij de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' mede verkleind kan worden, mits het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gronden niet verslechtert;
- b voor het verplaatsen van het lpg-vulpunt, mits het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gronden niet verslechtert.

ARTIKEL 6 BOS

6.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bos en bebossing;
- b houtproductie;

- c de bescherming van natuurwaarden;
 - d extensieve dagrecreatie;
 - e een trimbaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - trimbaan';
 - f water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen, parkeervoorzieningen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

6.2 bouwregels

- 6.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- 6.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
 - a ten behoeve van de trimbaan 5 m;
 - b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 1,5 m.

6.3 aanlegvergunning

- 6.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 6.1 bedoelde gronden de navolgende andere-werken uit te voeren:
 - a het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - b het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - c het verwijderen van diepwortelende beplantingen en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.
- 6.3.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend inbreuk wordt gedaan aan de instandhouding van het bos en natuurwaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 6.3.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
 - a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

ARTIKEL 7 DETAILHANDEL

7.1 bestemmingsomschrijving

- 7.1.1 De voor Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a detailhandel;
 - b de bestaande bedrijfswoning (en);

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

7.2 bouwregels

- 7.2.1 Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a goothoogte van:
 - 1 gebouwen ten behoeve van detailhandel maximaal 4,5 m;

- 2 bedrijfswoningen maximaal 5 m;
 - b bouwhoogte van:
 - 1 gebouwen ten behoeve van detailhandel maximaal 7 m;
 - 2 bedrijfswoningen maximaal 9 m;
 - c oppervlakte gebouwen maximaal de in bijlage 2 kolom 'toegestaan m² bij recht' per detailhandelsbedrijf aangegeven oppervlakte;
 - d inhoud bedrijfswoning maximaal 750 m³.
- 7.2.2 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 100 m²;
 - b goothoogte is:
 - 1 bij een inpandige bedrijfswoning maximaal 3 m;
 - 2 bij een niet-inpandige bedrijfswoning maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning +0,25 m;
 - c bouwhoogte is:
 - 1 bij een inpandige bedrijfswoning maximaal 6 m;
 - 2 bij een niet-inpandige bedrijfswoning maximaal de bouwhoogte van de bedrijfs-woning -2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m.
- 7.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 m.

7.3 *onthefving van de bouwregels*

vergroting oppervlakte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 7.2.1 onder b voor het (eenmalig) vergroten van de oppervlakte met maximaal 15%, mits:

- a de vergroting noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
- b in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- c de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

ARTIKEL 8 HORECA

8.1 *bestemmingsomschrijving*

8.1.1 De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a horeca;
- b de bestaande bedrijfswoning(en);

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

8.2 *bouwregels*

8.2.1 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a goothoogte van:
 - 1 gebouwen ten behoeve van horeca maximaal 4,5 m;
 - 2 bedrijfswoningen maximaal 5 m;

- b bouwhoogte van:
 - 1 gebouwen ten behoeve van horeca maximaal 7 m;
 - 2 bedrijfswoningen maximaal 9 m;
 - c oppervlakte bedrijfsgebouwen maximaal de in bijlage 2 kolom 'toegestaan m² bij recht' per bedrijf aangegeven oppervlakte;
 - d inhoud bedrijfswoning maximaal 750 m³.
- 8.2.2 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 100 m²;
 - b goothoogte is:
 - 1 bij een in pandige bedrijfswoning maximaal 3 m;
 - 2 bij een niet-in pandige bedrijfswoning maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning +0,25 m;
 - c bouwhoogte is:
 - 1 bij een in pandige bedrijfswoning maximaal 6 m;
 - 2 bij een niet-in pandige bedrijfswoning maximaal de bouwhoogte van de bedrijfswoning -2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m.
- 8.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
- a lichtmasten 6 m;
 - b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

8.3 *onthefing van de bouwregels*

vergroting oppervlakte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 8.2.1 onder a voor het (eenmalig) vergroten van de oppervlakte met maximaal 15%, mits:

- a de vergroting noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
- b in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- c de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

ARTIKEL 9 MAATSCHAPPELIJK

9.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a een verenigingsgebouw;
 - b de bestaande bedrijfswoning;
 - c agrarische activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch';
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

9.2 *bouwregels*

9.2.1 Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a goothoogte van:
 - 1 gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen maximaal 4,5 m;

- 2 bedrijfswoningen maximaal 5 m;
 - b bouwhoogte van:
 - 1 gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen maximaal 8 m;
 - 2 bedrijfswoningen maximaal 9 m;
 - c oppervlakte gebouwen maximaal de in bijlage 2 kolom 'toegestaan m² bij recht' per maatschappelijke instelling aangegeven oppervlakte;
 - d inhoud bedrijfswoning maximaal 750 m³.
- 9.2.2 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 100 m²;
 - b goothoogte is:
 - 1 bij een inpandige bedrijfswoning maximaal 3 m;
 - 2 bij een niet-inpandige bedrijfswoning maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning +0,25 m;
 - c bouwhoogte is:
 - 1 bij een inpandige bedrijfswoning maximaal 6 m;
 - 2 bij een niet-inpandige bedrijfswoning maximaal de bouwhoogte van de bedrijfswoning -2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m.
- 9.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
- a lichtmasten 6 m;
 - b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

9.3 *onthefing van de bouwregels*

vergroting oppervlakte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 9.2.1 onder a voor het (eenmalig) vergroten van de oppervlakte met maximaal 15%, mits:

- a de vergroting noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van de maatschappelijke voorziening;
- b in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- c de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

ARTIKEL 10 NATUUR

10.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden;
- b waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- c extensieve dagrecreatie;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden.

10.2 *bouwregels*

10.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

10.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 1,5 m.

10.3 *aanlegvergunning*

- 10.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 10.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - b het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeer-voorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 - d het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - e het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
 - f andere-werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.
- 10.3.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwaarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 10.3.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

ARTIKEL 11 RECREATIE

11.1 *bestemmingsomschrijving*

- 11.1.1 De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a recreatieve activiteiten ter plaatse van de aanduidingen:

'dagrecreatie'	dagrecreatie;
'ijsbaan'	ijsbaan;
'manege'	manege;
'specifieke vorm van recreatie - scoutingterrein'	scouting;
'volkstuin'	volkstuinten;
 - b de bestaande bedrijfswoning(en);
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, detailhandel, horeca, sanitaire voorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

11.2 *bouwregels*

- 11.2.1 Gebouwen ter plaatse van de aanduiding dagrecreatie voldoen aan de volgende kenmerken:
- a oppervlakte maximaal 100 m²;
 - b goothoogte maximaal 3 m;

- c bouwhoogte maximaal 5 m.
- 11.2.2 Gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan' voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a oppervlakte maximaal 320 m²;
 - b goothoogte maximaal 3 m;
 - c bouwhoogte maximaal 4,5 m.
- 11.2.3 Gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'manege' voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a oppervlakte maximaal 1.500 m²;
 - b goothoogte maximaal 6 m;
 - c bouwhoogte maximaal 10 m.
- 11.2.4 Gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - scoutingterrein' voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a oppervlakte maximaal 200 m²;
 - b goothoogte maximaal 3 m;
 - c bouwhoogte maximaal 4,5 m.
- 11.2.5 Gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a deze mogen uitsluitend worden gebouwd op een volkstuin met een oppervlakte van ten minste 100 m²;
 - b gezamenlijke oppervlakte van plantenkassen per volkstuin maximaal 10 m²;
 - c gezamenlijke oppervlakte van bergingen per volkstuin maximaal 6 m²;
 - d bouwhoogte maximaal 2,5 m.
- 11.2.6 Bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken
 - a inhoud maximaal 750 m³;
 - b goothoogte maximaal 5 m;
 - c bouwhoogte maximaal 9 m.
- 11.2.7 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 100 m²;
 - b goothoogte is:
 - 1 bij een inpandige bedrijfswoning maximaal 3 m;
 - 2 bij een niet-inpandige bedrijfswoning maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning +0,25 m;
 - c bouwhoogte is:
 - 1 bij een inpandige bedrijfswoning maximaal 6 m;
 - 2 bij een niet-inpandige bedrijfswoning maximaal de bouwhoogte van de bedrijfswoning -2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m.
- 11.2.8 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
 - a lichtmasten, speelvoorzieningen 6 m;
 - b erf- en terreinafscheidingen 3 m;
 - c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

11.3 **ontheffing van de bouwregels**

vergroting oppervlakte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 11.2.1 tot en met 11.2.5 onder a voor het (eenmalig) vergroten van de oppervlakte met maximaal 15%, mits:

- a de vergroting noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van de recreatieve voorziening;

- b in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- c de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

ARTIKEL 12 RECREATIE — VERBLIJFSRECREATIE

12.1 *bestemmingsomschrijving*

- 12.1.1 De voor 'Recreatie – Verblifsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a verblifsrecreatie in de vorm van de bedrijfsmatige exploitatie van ter plaatse van de aanduiding:

'kampeerterrein'	een kampeerterrein ten behoeve van het bestaande aantal kampeerplaatsen;
'recreatiewoning'	een recreatiewoning;
'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie'	een groepsaccommodatie;
 - b de bestaande bedrijfswoning(en);
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, detailhandel, horeca, sanitaire voorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

12.2 *bouwregels*

- 12.2.1 Gebouwen ten behoeve van het kampeerterrein voldoen aan de volgende kenmerken:
- a oppervlakte maximaal 1.400 m²;
 - b goothoogte maximaal 5 m;
 - c bouwhoogte maximaal 6,5 m.
- 12.2.2 Gebouwen ten behoeve van de groepsaccommodatie voldoen aan de volgende kenmerken:
- a oppervlakte maximaal 535 m²;
 - b goothoogte maximaal 4,5 m;
 - c bouwhoogte maximaal 6,5 m.
- 12.2.3 Recreatiewoningen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a inhoud maximaal 250 m³, met dien verstande dat in afwijking van het bepaalde in artikel 2.1 de inhoud van ondergrondse gebouwen tevens meetellen voor de berekening van deze inhoud;
 - b goothoogte maximaal 3 m;
 - c bouwhoogte maximaal 4 m.
- 12.2.4 Bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken
- a inhoud maximaal 750 m³;
 - b goothoogte maximaal 5 m;
 - c bouwhoogte maximaal 9 m.
- 12.2.5 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 100 m²;
 - b goothoogte is:
 - 1 bij een inpandige bedrijfswoning maximaal 3 m;
 - 2 bij een niet-inpandige bedrijfswoning maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning +0,25 m;

- c bouwhoogte is:
 - 1 bij een inpandige bedrijfswoning maximaal 6 m;
 - 2 bij een niet-inpandige bedrijfswoning maximaal de bouwhoogte van de bedrijfs-woning -2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedra-gen en maximaal 6 m.
- 12.2.6 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
 - a lichtmasten, speelvoorzieningen 6 m;
 - b erf- en terreinafscheidingen 3 m;
 - c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

ARTIKEL 13 SPORT

13.1 *bestemmingsomschrijving*

- 13.1.1 De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor sportactiviteiten met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, horeca, sanitaire voorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.
- 13.1.2 Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

13.2 *bouwregels*

- 13.2.1 Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande, dat buiten het bouwvlak ge-bouwen ten behoeve van opslag, stalling en onderhoud zijn toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 m;
 - b oppervlakte maximaal 500 m²;
 - c goothoogte maximaal 6 m;
 - d bouwhoogte maximaal 10 m.
- 13.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
 - a lichtmasten ten behoeve van voetbalvelden 16 m;
 - b overige lichtmasten, speelinstallaties, en ballenvangers 6 m;
 - c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m.

ARTIKEL 14 VERKEER

14.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
 - b het behoud van de landschappelijke waarde van onverharde wegen ter plaatse van de aanduiding onverharde wegen;
 - c parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
 - d waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- met bijbehorende gebouwen, bestaande nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen ge-bouwen zijnde, waaronder bruggen.

14.2 bouwregels

- 14.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van nutsvoorzieningen, die voldoen aan de volgende kenmerken:
- a bouwhoogte maximaal 3 m;
 - b inhoud maximaal 36 m³.
- 14.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de weg-aanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, maximaal:
- a bruggen 5 m;
 - b overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 2 m.

14.3 ontheffing van de bouwregels

geluidsschermb

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 14.2.2 onder b en toestaan dat een geluidsschermb wordt gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 4 m, mits:

- a het geluidsschermb noodzakelijk is in verband met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van de achter het geluidsschermb gelegen woningen;
- b sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

14.4 wijzigingsbevoegdheid

verharden onverharde wegen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verharden van wegen, mits:

- a de verharding geen onevenredige afbreuk doet aan de landschappelijke waarde van de onverharde weg;
- b de noodzaak van de onverharde weg is aangetoond;
- c is aangetoond dat is voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;
- d geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

ARTIKEL 15 VERKEER — SPOORWEG**15.1 bestemmingsomschrijving**

- 15.1.1 De voor 'Verkeer – Spoorweg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a spoorwegen;
 - b parkeer- en groenvoorzieningen;
 - c waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen.

15.2 bouwregels

- 15.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- 15.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de geleiding, beveiliging en regeling van het railverkeer maximaal 8 m.

ARTIKEL 16 WATER

16.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
 - b recreatief medegebruik;
 - c zwemwater ter plaatse van de aanduiding zwemwater;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

16.2 *bouwregels*

16.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

16.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de waterweg-aanduiding, geleiding of tolheffing, maximaal:

- | | | |
|---|--|------|
| a | bruggen en viaducten | 8 m; |
| b | overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 3 m. |

ARTIKEL 17 WATER – KANAAL

17.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor 'Water – Kanaal' aangewezen gronden zijn bestemd voor water ten behoeve van de scheep- en recreatievaart, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

17.2 *bouwregels*

17.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

17.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de waterweg-aanduiding, geleiding of tolheffing, maximaal:

- | | | |
|---|--|-------|
| a | bruggen en viaducten | 12 m; |
| b | overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 3 m. |

ARTIKEL 18 WONEN

18.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de bestaande woningen;
 - b aan huis verbonden beroepen met dien verstande dat de oppervlakte ten behoeve van deze functie maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 50 m²;
 - c bed & breakfast (bestaande uit maximaal vier slaapkamers en één gemeenschappelijke huiskamer met een maximale oppervlakte van 30 m² per kamer) binnen het bestaande hoofdgebouw;
 - d maximaal één paardenbak;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

18.2 *bouwregels*

- 18.2.1 Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a goothoogte maximaal 5 m;
 - b bouwhoogte maximaal 9 m;
 - c inhoud maximaal 750 m³, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding kleine woning een inhoud van maximaal 450 m³ is toegestaan.
- 18.2.2 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a afstand tot het hoofdgebouw maximaal 25 m;
 - b gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduidingen kleine woning en beperking bijgebouwen een maximale oppervlakte van 75 m² is toegestaan;
 - c goothoogte maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw +0,25 m;
 - d bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw -2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m.
- 18.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
- a erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van)
de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
 - b erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van)
de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
 - c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m;
 - d oppervlakte paardenbak maximaal 1.000 m².
- 18.2.4 Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel 18.2.1.

18.3 *onthefing van de bouwregels*

- 18.3.1 vergroting oppervlakte bijgebouwen
- Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 18.2.2 onder b ten behoeve van het toestaan van een gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen van maximaal 150 m², met dien verstande dat:
- a deze ontheffing niet geldt voor woningen ter plaatse van de aanduidingen kleine woning of beperking bijgebouwen;
 - b er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - c er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- 18.3.2 vergroting oppervlakte bijgebouwen
- Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 18.2.2 onder b ten behoeve van het toestaan van een gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen van maximaal 250 m², met dien verstande dat:
- a uitbreiding van de oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen uitsluitend is toegestaan in geval van sloop van bestaande bijgebouwen voor zover de gezamenlijke oppervlakte van de bestaande bijgebouwen groter is dan 100 m²;
 - b de uitbreiding van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen 50% van de oppervlakte van de gesloopte bijgebouwen bedraagt, met een maximum van 150 m²;

- c deze ontheffing niet geldt voor woningen ter plaatse van de aanduidingen kleine woning of beperking bijgebouwen;
- d er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

18.3.3 vergroting oppervlakte bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 18.2.2 onder b ten behoeve van het toestaan van een gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen van maximaal 250 m², met dien verstande dat:

- a uitbreiding van de oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen uitsluitend is toegestaan in geval van sloop van bestaande bijgebouwen gelegen op gronden binnen de bestemmingen Agrarisch of Agrarisch met waarden, voor zover gelegen buiten het bouwvlak;
- b de uitbreiding van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen 100% van de oppervlakte van de gesloopte bijgebouwen bedraagt, met een maximum van 150 m²;
- c deze ontheffing niet geldt voor woningen ter plaatse van de aanduidingen kleine woning of beperking bijgebouwen;
- d er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

18.3.4 verplaatsing van de woning

Burgemeester en wethouders kunnen het ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 18.2.4 ten behoeve van het verplaatsen van de woning, mits:

- a woning op maximaal 25 m van de bestaande (voormalige) woning wordt gebouwd, met dien verstande dat wanneer in verband met het bepaalde in artikel 18.3 onder b een grotere afstand vereist is deze afstand wordt aangehouden;
- b met betrekking tot wegverkeergeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

18.4 **ontheffing van de gebruiksregels**

18.4.1 woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 18.1 onder a voor het splitsen van woningen in meerdere woningen, mits:

- a de te splitsen woning een inhoud heeft van minimaal 1.000 m³;
- b de gesplitste woning een inhoud heeft van minimaal 400 m³;
- c na splitsing geen verdere vergroting van de gesplitste woningen plaatsvindt;
- d de bijgebouwen zodanig worden gesplitst dat iedere woning maximaal 100 m² krijgt en het meerdere wordt gesloopt, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft;
- e in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;

- f de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

18.4.2 inwoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 18.1 onder a voor het gebruik van een woning dan wel de daarbij behorende bijgebouwen voor inwoning, uitsluitend ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a het vloeroppervlak van bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg maximaal 75 m² mag bedragen;
- b geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

18.5 *wijzigingsbevoegdheid*

18.5.1 extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor de bouw van één of meerdere extra woningen, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde karakteristieke bebouwing en opgericht met een bouwvergunning voor 1 januari 2004, kan één compensatiewoning worden toegestaan;
- b de sloop mag voor een deel plaatsvinden op de locatie van een ander voormalig agrarisch bedrijf, mits op de locatie van dit andere voormalige bedrijf ook alle voormalige bedrijfsbebouwing met uitzondering van karakteristieke bebouwing wordt gesloopt;
- c bij sloop op twee locaties wordt de compensatiewoning op één van beide locaties toegestaan;
- d de compensatiewoning mag niet worden teruggebouwd ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone landbouwonwikkelingsgebied';
- e de compensatiewoning mag een inhoud van maximaal 750 m³ hebben met daarbij bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 75 m² per woning;
- f de bebouwing dient te worden gesitueerd op een kavel van minimaal 500 m² en maximaal 1.000 m² per woning;
- g alle bebouwing die niet ten behoeve van het wonen wordt gebruikt dient te worden gesloopt;
- h er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een inpassingsplan dient te worden opgesteld;
- i in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- j de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- k de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 - 1 bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
 - 2 geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
 - 3 in risicogebieden voor wateroverlast aanvullende maatregelen met betrekking tot schadevrij bouwen en compensatie worden getroffen;

- 4 met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- 5 met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- 6 met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- 7 beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
- 8 het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

18.5.2 omschakeling naar landhuis

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de realisatie van een landhuis, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a één landhuis mag worden gebouwd met dien verstande dat:
 - 1 de inhoud van het landhuis bedraagt maximaal 2.000 m³;
 - 2 het aantal woningen bedraagt maximaal 1;
- b de bestaande bijgebouwen worden gesloopt met dien verstande dat:
 - 1 maximaal 150 m² aan bestaande bijgebouwen worden behouden;
 - 2 bijgebouwen worden niet gesloopt, voor zover het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft;
- c minimaal 1,5 ha van het aansluitend gebied wordt ingezet voor het versterken van de landschappelijke waarden van het gebied;
- d de afstand van bijgebouwen, met uitzondering van bestaande monumentale of karakteristieke bebouwing, tot het landhuis bedraagt maximaal 25 m;
- e de instandhouding alsmede ontwikkeling van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, waaronder begrepen geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, ecologische en biologische waarden, wordt gega-randeerd;
- f er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een inpassingsplan dient te worden opgesteld;
- g in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- h de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

18.5.3 nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor voor het toelaten van bij de woning behorende en daaraan ondergeschikte nevenactiviteiten met bijbehorende voorzieningen, mits:

- a het de vestiging van een bedrijf betreft als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de in bijlage 3 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel bedrijven die voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaken daaraan gelijk kunnen worden gesteld, met dien verstande dat het milieu niet extra mag worden belast ten opzichte van de milieubelasting van het gestopte agrarische bedrijf;
- b er geen sprake is van detailhandel anders dan verkoop van ter plaatse geproduceerde artikelen;
- c maximaal 30% van de oppervlakte van de op het moment van het nemen van het ontheffingsbesluit bestaande en met bouwvergunning gebouwde voormalige bedrijfsbebouwing, die minimaal drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, hiervoor wordt gebruikt en geen nieuwbouw ten behoeve hiervan plaatsvindt;
- d opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend in pandig plaatsvinden;

- e er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- g geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

18.5.4 recreatieve nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toestaan van bij de woning behorende en daaraan ondergeschikte recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van:

- a vakantieappartementen, mits:
 - 1 gerealiseerd in de op het moment van het nemen van het ontheffingsbesluit bestaande en met bouwvergunning gebouwde voormalige bedrijfsbebouwing, die minimaal drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest;
 - 2 maximaal drie appartementen worden gerealiseerd met een woonoppervlak van maximaal 150 m² per woning of appartement;
 - 3 er een inpassingsplan wordt overlegd;
 - 4 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 5 opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b kleinschalige extensieve dagrecreatie met bijbehorende terrasvoorziening, mits:
 - 1 maximaal 450 m² van de bedrijfsvloeroppervlakte van de op het moment van het nemen van het ontheffingsbesluit bestaande en met bouwvergunning gebouwde voormalige bedrijfsbebouwing, die minimaal drie jaar in agrarisch gebruik is geweest, wordt gebruikt;
 - 2 maximaal 250 m² van de buitenruimte intensief ten behoeve van de kleinschalige extensieve dagrecreatie met bijbehorende terrasvoorziening wordt gebruikt en de overige gronden slechts extensief ;
 - 3 er een inpassingsplan wordt overlegd;
 - 4 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 5 opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;
 - 6 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 8 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- c groepsaccommodatie, mits:
 - 1 maximaal 1.000 m² van de bedrijfsvloeroppervlakte van de op het moment van het nemen van het ontheffingsbesluit bestaande en met bouwvergunning gebouwde voormalige bedrijfsbebouwing, die minimaal drie jaar in agrarisch gebruik is geweest, wordt gebruikt;
 - 2 er een inpassingsplan wordt overlegd;
 - 3 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

- 4 opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;
- 5 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
- 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d trekkershutten, mits:
 - 1 maximaal drie trekkershutten met een maximale oppervlakte van 18 m² ieder voor maximaal vijf personen per hut worden opgericht;
 - 2 opgericht binnen het bouwvlak met een maximale afstand van 50 m tot overige gebouwen;
 - 3 er een inpassingsplan wordt overlegd;
 - 4 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 5 opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;
 - 6 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 7 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e kleinschalig kamperen, mits:
 - 1 maximaal 25 kampeermiddelen per bedrijf worden opgericht;
 - 2 het kampeerterrein binnen dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak wordt gesitueerd;
 - 3 buiten de periode van 1 april tot en met 30 september geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig zijn;
 - 4 maximaal 75 m² aan bebouwing wordt opgericht ten behoeve van sanitaire voorzieningen binnen het bouwvlak;
 - 5 er een inpassingsplan wordt overlegd;
 - 6 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 7 opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;
 - 8 er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 9 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 10 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

ARTIKEL 19 WONEN - VILLA

19.1 bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Villa aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de bestaande woningen met dien verstande dat inwoning is toegestaan;
- b aan huis verbonden beroepen met dien verstande dat de oppervlakte ten behoeve van deze functie maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 50 m²;

- c bed & breakfast (bestaande uit maximaal vier slaapkamers en één gemeenschappelijke huiskamer met een maximale oppervlakte van 30 m² per kamer) binnen het bestaande hoofdgebouw;
 - d maximaal één paardenbak;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

19.2 *bouwregels*

- 19.2.1 Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a goothoogte maximaal 5 m;
 - b bouwhoogte maximaal 9 m;
 - c inhoud maximaal 1.250 m³.
- 19.2.2 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gezamenlijke oppervlakte maximaal 150 m²;
 - b goothoogte maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw +0,25 m;
 - c bouwhoogte maximaal 6 m.
- 19.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
- a erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van)
de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
 - b erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van)
de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
 - c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m;
 - d oppervlakte paardenbak maximaal 1.000 m².
- 19.2.4 Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel 19.2.1.

19.3 *onthefing van de bouwregels*

- 19.3.1 vergroting oppervlakte bijgebouwen
- Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 19.2.2 onder a ten behoeve van het toestaan van een gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen van maximaal 250 m², met dien verstande dat:
- a uitbreiding van de oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen uitsluitend is toegestaan in geval van sloop van bestaande bijgebouwen gelegen op gronden binnen de bestemmingen Agrarisch of Agrarisch met waarden, voor zover gelegen buiten het bouwvlak;
 - b de uitbreiding van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen 100% van de oppervlakte van de gesloopte bijgebouwen bedraagt, met een maximum van 100 m²;
 - c deze ontheffing niet geldt voor woningen ter plaatse van de aanduidingen kleine woning of beperking bijgebouwen;
 - d er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - e er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

19.3.2 verplaatsing van de woning

Burgemeester en wethouders kunnen het ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 19.2.4 ten behoeve van het verplaatsen van de woning, mits:

- a woning op maximaal 25 m van de bestaande (voormalige) woning wordt gebouwd, met dien verstande dat wanneer in verband met het bepaalde in artikel 18.3 onder b een grotere afstand vereist is deze afstand wordt aangehouden;
- b met betrekking tot wegverkeergeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

19.4 *ontheffing van de gebruiksregels*

19.4.1 inwoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 18.1 onder a voor het gebruik van een woning dan wel de daarbij behorende bijgebouwen voor inwoning, uitsluitend ten behoeve van mantelzorg, mits:

- a het vloeroppervlak van bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg bedraagt maximaal 75 m²;
- b geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

ARTIKEL 20 LEIDING – GAS

20.1 *bestemmingsomschrijving*

20.1.1 De voor 'Leiding – Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a een ondergrondse gasleiding met een diameter van 6 inch en een druk van 40 bar ter plaatse van de aanduiding hartlijn leiding - gas 1;
- b een ondergrondse gasleiding met een diameter van 8 inch en een druk van 40 bar ter plaatse van de aanduiding hartlijn leiding - gas 2;
- c een ondergrondse gasleiding met een diameter van 12 inch en een druk van 40 bar ter plaatse van de aanduiding hartlijn leiding - gas 3;
- d een ondergrondse gasleiding met een diameter van 18 inch en een druk van 67 bar ter plaatse van de aanduiding hartlijn leiding - gas 4;
- e een ondergrondse gasleiding met een diameter van 24 inch en een druk van 80 bar ter plaatse van de aanduiding hartlijn leiding - gas 5;
- f een ondergrondse gasleiding met een diameter van 36 inch en een druk van 80 bar ter plaatse van de aanduiding hartlijn leiding - gas 6;
- g het beheer en onderhoud van de leiding;
- h de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

20.1.2 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 19) zijn op de in artikel 20.1.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan.

20.2 *bouwregels*

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 19) mag:

- a binnen een afstand van 5 m aan weerszijden van de gasleiding geen nieuw bouwwerk worden gebouwd;
- b op de overige binnen de zone gelegen gronden geen nieuw bouwwerk ten behoeve van kwetsbare objecten worden gebouwd.

20.3 *ontheffing van de bouwregels*

20.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 20.2 onder a en/of b en 20.1.2 voor het toestaan van kwetsbare objecten en van het bouwen van bouwwerken ten behoeve van deze objecten, mits:

- a ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
- b advies is verkregen van de leidingbeheerder.

20.3.2 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 20.2 onder a voor het toestaan van de het bouwen van bouwwerken anders dan ten behoeve van kwetsbare objecten, mits:

- a ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
- b advies is verkregen van de leidingbeheerder.

20.4 *aanlegvergunning*

20.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 20.2 onder a bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeer-voorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

20.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

20.4.3 Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

20.4.4 Geen aanlegvergunning is nodig voor:

- a andere-werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b andere-werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

ARTIKEL 21 LEIDING — HOOGSPANNINGSVERBINDING

21.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor 'Leiding — Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a een bovengrondse hoogspanningsverbinding (110/380 Kv) ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';
- b het beheer en onderhoud van de verbinding;
- c de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

21.2 *bouwregels*

21.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 19) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

21.2.2 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

21.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a hoogspanningsmasten 30 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

21.3 *onthefving van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde:

- a in artikel 21.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder;
- b in artikel 21.2.3 onder a voor het bouwen van hoogspanningsmasten met een maximale bouwhoogte van 40 m, mits advies verkregen van ministerie van defensie.

21.4 *aanlegvergunning*

21.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 21.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het ophogen van gronden;
- b het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeer-voorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d het aanbrengen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden.

21.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

21.4.3 Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

21.4.4 Geen aanlegvergunning is nodig voor:

- a andere-werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b andere-werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

ARTIKEL 22 LEIDING – RIOOL

22.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor 'Leiding – Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a een ondergrondse rioolpersleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - riool';
- b het beheer en onderhoud van de leiding;
- c de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

22.2 *bouwregels*

- 22.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 19) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.
- 22.2.2 Gebouwen ten behoeve van de bestemming voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a oppervlakte maximaal 20 m²;
 - b bouwhoogte maximaal 4 m.
- 22.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m.

22.3 *onthefving van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 22.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

22.4 *aanlegvergunning*

- 22.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 22.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
 - a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - b het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeer-voorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 - d het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.
- 22.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 22.4.3 Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.
- 22.4.4 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
 - a andere-werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - b andere-werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

ARTIKEL 23 LEIDING – WATER

23.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Leiding – Water aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a een ondergrondse waterleiding ter plaatse van de aanduiding hartlijn leiding - water;
- b het beheer en onderhoud van de leiding;
- c de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

23.2 *bouwregels*

- 23.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 19) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.
- 23.2.2 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- 23.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 3 m.

23.3 *onthefving van de bouwregels*

- 23.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 23.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

23.4 *aanlegvergunning*

- 23.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 23.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
 - a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - b het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeer-voorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 - d het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.
- 23.4.2 Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 23.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de andere-werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de ondergrondse leidingen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
- 23.4.3 Een aanlegvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.
- 23.4.4 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
 - a andere-werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - b andere-werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

24.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

24.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 19) mag op de in artikel 24.1 bedoelde gronden niet worden gebouwd, tenzij:

- a het bouwwerk uitsluitend wordt gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek, of;
- b op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn, of;
- c het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, of;
- d het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 250 m² of minder diep steekt dan 0,50 m ten opzichte van het ter plaatse aanwezige maaiveld.

24.3 ontheffing van de bouwregels

- 24.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 24.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied.
- 24.3.2 Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een ontheffing als bedoeld in artikel 24.3.1, winnen zij schriftelijk advies in bij de archeologische deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

24.4 aanlegvergunning

- 24.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 24.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
 - a grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 m ten opzichte van het ter plaatse aanwezige maaiveld of met een oppervlakte groter dan 250 m², waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het (ver)graven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 - b het verlagen van het waterpeil;
 - c het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - d het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - e het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grond-radar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten.

- 24.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 24.4.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b locaties waarvoor op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relikten aanwezig zijn
 - c andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - d andere-werken die op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
 - e andere-werken waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is.

24.5 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan en de daarvan onderdeel uitmakende kaart Archeologie wijzigen voor:

- a het toevoegen van de bestemming Waarde –Archeologie 1, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit wenselijk is;
- b het verwijderen van de bestemming Waarde –Archeologie 1, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

ARTIKEL 25 WAARDE — ARCHEOLOGISCHE VERWACHTINGSWAARDE

25.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde –Archeologische verwachtingswaarde aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

25.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 19) mag op de in artikel 25.1 bedoelde gronden niet worden gebouwd, tenzij:

- a het bouwwerk uitsluitend wordt gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek, of;
- b op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relikten aanwezig zijn, of;
- c het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, of;
- d het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 250 m² of minder diep steekt dan 0,50 m ten opzichte van het ter plaatse aanwezige maaiveld.

25.3 ontheffing van de bouwregels

- 25.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 25.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied.
- 25.3.2 Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een ontheffing als bedoeld in artikel 25.3.1, winnen zij schriftelijk advies in bij de archeologische deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

25.4 aanlegvergunning

- 25.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 25.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 m ten opzichte van het ter plaatse aanwezige maaiveld of met een oppervlakte groter dan 100 m², waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het (ver)graven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 - b het verlagen van het waterpeil;
 - c het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- 25.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 25.4.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b locaties waarvoor op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relikten aanwezig zijn
 - c andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - d andere-werken die op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
 - e andere-werken waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is.

25.5 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan en de daarvan onderdeel uitmakende kaart Archeologie wijzigen voor:

- a het toevoegen van de bestemming 'Waarde –Archeologie 2', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit wenselijk is;
- b het verwijderen van de bestemming 'Waarde –Archeologie 2', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

ARTIKEL 26 WAARDE – BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT

26.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor 'Waarde – Beschermde stads- en dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de aanwezige structuur en vormkenmerken en van de stedenbouwkundige verschijningsvorm in zijn historische karakteristiek.

26.2 *bouwregels*

- 26.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 19) mag alleen bebouwing worden aangebracht indien de aarden van het beschermd stadsgezicht niet worden aangetast.
- 26.2.2 Ingevolge artikel 37 van de Monumentenwet 1988 is het verboden een bouwwerk geheel of gedeeltelijk af te breken zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders.

26.3 *aanlegvergunning*

- 26.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 26.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- het aanbrengen of verwijderen van beplantingen en houtgewassen;
 - het ophogen, afgraven en egaliseren van gronden.
- 26.3.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden van het beschermd stads- en dorpsgezicht en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 26.3.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - c andere-werken waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is.

ARTIKEL 27 WATERSTAAT - WATERLOPEN

27.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Waterstaat - Waterlopen aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor: de bescherming en het beheer van de watergang, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde en met inachtneming van de keur van het waterschap.

27.2 *bouwregels*

- 27.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 19) mag uitsluitend ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.
- 27.2.2 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- 27.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 3 m.

27.3 ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 27.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de watergang.

27.4 aanlegvergunning

- 27.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 27.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - b het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
 - d het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.
- 27.4.2 Een aanlegvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de watergang.
- 27.4.3 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - b andere-werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

3 ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 28 ANTIDUBBELTELBEPALING

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waarvan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

ARTIKEL 29 ALGEMENE BOUWREGELS

29.1 *bestaande maatvoering*

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige op de kaart aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

29.2 *nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de, krachtens dit plan toegestane, bebouwing, ten behoeve van:

- a een goede landschappelijke inpassing;
- b een goede woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- e de sociale veiligheid;
- f een goede milieusituatie;
- g de bescherming van de groenstructuur;
- h de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

ARTIKEL 30 ALGEMENE AANDUIDINGSREGELS

30.1 *geluidzone – industrie*

30.1.1 aanduidingomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

30.1.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 19) mag geen nieuw geluidsgevoelig gebouw worden gebouwd.

30.1.3 ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 30.1.2 voor het bouwen van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de

gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

30.2 veiligheidszone – lpg

30.2.1 aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – lpg' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-installatie.

30.2.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 19) mogen geen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

30.2.3 ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 30.2.2 voor het toestaan van nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten overeenkomstig de andere bestemmingen ter plaatse, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

30.2.4 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a het verplaatsen of verkleinen van de aanduiding 'veiligheidszone – lpg' in verband met het verplaatsen van het lpg-vulpunt c.q. het verkleinen van de lpg-doorzet als opgenomen in bijlage 2, mits het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gronden niet verslechtert;
- b het verwijderen van de aanduiding 'veiligheidszone – lpg', mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de lpg-installatie wordt beëindigd.

30.3 veiligheidszone - bevi

30.3.1 aanduidingomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in verband met de risicovolle inrichting.

30.3.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 19) zijn op de in artikel 30.3.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

30.3.3 ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in de artikel 30.3.2 voor het toestaan van nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten overeenkomstig de andere bestemmingen ter plaatse, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

30.3.4 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi', mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de betreffende risicovolle inrichting wordt beëindigd.

ARTIKEL 31 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

- 31.1** Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 eerste lid Wro wordt in elk geval verstaan:
- a een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
 - b een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
 - c een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.
- 31.2** Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 eerste lid Wro wordt mede verstaan:
- a met betrekking tot de bestemming 'Bedrijf': een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige bedrijven en bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo) met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens deze regels;
 - b met betrekking tot de bestemming 'Sport': een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van sporten die veel omgevingslawaai tot gevolg hebben, zoals (model)vliegspor en motorcross;
 - c met betrekking tot de bestemming 'Recreatie': een gebruik van recreatiewoningen en stacaravans ten behoeve van permanente bewoning;
 - d met betrekking tot de bestemming 'Water': recreatief medegebruik met gemotoriseerde vervoersmiddelen.

ARTIKEL 32 ALGEMENE ONTHEFFINGSREGELS

- 32.1** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:
- a in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
 - b de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
 - c de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m, met dien verstande dat wanneer hoger wordt gebouwd dan 30 m advies moet worden verkregen van het ministerie van defensie;

- d van de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 4 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd.

32.2 Ontheffing als bedoeld in artikel 32.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

ARTIKEL 33 ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

ARTIKEL 34 ALGEMENE PROCEDUREREGELS

34.1 Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht ingevolge dit plan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

34.2 Bij de toepassing van een ontheffingsbevoegdheid ingevolge dit plan is de volgende procedure van toepassing:

- a het ontwerp-besluit ligt voor de vaststelling van die ontheffing, gedurende een termijn van tenminste twee weken op het gemeentehuis van Almelo ter inzage voor belanghebbenden;
- b de terinzagelegging wordt vooraf bekendgemaakt op de in de gemeente Almelo gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente Almelo verschijnende dag- of nieuwsbladen;
- c de bekendmaking houdt in dat belanghebbenden gedurende de onder a genoemde termijn aan Burgemeester en Wethouders mondelinge of schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerp-besluit van de ontheffing naar voren kunnen brengen;
- d indien omtrent het ontwerp-besluit zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e Burgemeester en Wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mee.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 35 OVERGANGSRECHT

69

35.1 overgangsrecht bouwwerken

- 35.1.1 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,
- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b na het teniet gaan 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 teniet gegaan.
- 35.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 35.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 35.1.1 met maximaal 10%.
- 35.1.3 Artikel 35.1.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

35.2 overgangsrecht gebruik

- 35.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 35.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 35.2.1, 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.
- 35.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in artikel 35.2.1, na het tijdstip van 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.
- 35.2.4 Artikel 35.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

ARTIKEL 36 SLOTREGEL

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Almelo.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

.....

.....

Bijlage



BIJLAGE 1 ADRESSEN MET INTENSIEVE VEEHOUDERIJ

adres	nr.
Achterhoeksweg	4A
Bolscher Landen	29
Bolscher Landen	30
Bolscherdwarsweg	7
Bornsestraat	16
Bornsestraat	22
Breesegge	4
Bronweg	2A
Entersestraat	12
Entersestraat	53
Grote Bavenkelsweg	7
Het Linschot	2A
Het Linschot	4
Hoeselderdijk	7
Hoeselderdijk	14
Kanaalweg	5
Keursweg	1
Keursweg	2
Keursweg	4
Lange Voort	1
Lohuisstraat	19
Slagendwarsweg	19
Slampsweg	4
Tusveld	9
Velnerweg	1-3
Weitemansweg	46
Weitemansweg	55
Worker Landen	5
Worker Landen	20
Zomerdijk	1
Zomerdijk	2

BIJLAGE 2 BEDRIJVEN

adres	nr.	aanduiding	toegestaan m² bij recht (excl. woning en excl. bijgebouw bij woning)
Bedrijf, agrarische hulpbedrijven			
BOLSCHERDWARSWEG	3	agrarisch hulpbedrijf (sb-ah)	2.730
KROOSHOOPSWEG	3	loonbedrijf (sb-ah)	2.260
Bedrijf, agrarisch verwante bedrijven			
BOLSCHER LANDEN	naast 20	hoveniersbedrijf (sb-avb)	140
BORNSESTRAAT	16a	hoveniersbedrijf (sb-avb)	400
DELSENSESTRAAT	199	hoveniersbedrijf (sb-avb)	150
Bedrijf, nutsvoorziening108			
MAATKAMPSWEG	1267b	nutsvoorziening (nv)	108
SLUISKADE ZUIDZIJDE	267005	nutsvoorziening (nv)	126
STOBHENHORST	2265a	nutsvoorziening (nv)	670
TUSVELD	26	nutsvoorziening (nv)	226
Bedrijf, overige bedrijvigheid			
BOLSCHERLANDEN	43	dienstverlening en opslag (sb-ob)	400
BORNSESTRAAT	18	machinefabriek (sb-ob)	525
BREESEGGEWEG	3	grondverzet- en transportbedrijf (sb-ob)	780
DOODSDWARSWEG	4/4a	zonwering maatwerk montagebedrijf (sb-ob)	250
GRASBROEKWEG	3	rietdekkersbedrijf (sb-ob)	320
GROTE BAVENKELSWEG	15	transportbedrijf (sb-ah)	320
GROTE BAVENKELSWEG	19	grondverzet- en transportbedrijf (sb-ob)	580
KANAALWEG	4	opslagbedrijf (sb-ob)	50
KRIKKENHAAR	17	stucadoorsbedrijf (sb-ob)	265
LOHUISSTRAAT	27	bouwmaterialenhandel (sb-ob)	500
MAATKAMPDWARSWEG	8	aannemersbedrijf (sb-ob)	400
PASTOOR OSSESTRAAT en WOLBES LANDEN	45 14	autoreparatiebedrijf incl. wasstraat en LPG met een doorzet van max. 1.000 m³ (sb-ob)	1.500
PEPERSHAAR	2/2a	grond/water/wegenbouw, zand en grindhandel (sb-ob)	800
SEMMEKROTSWEG	2/2a	keukenmontage bedrijf (sb-ob)	225
TUSVELD	5	Rijwielhandel (sb-ob)	220
TUSVELD	15	garagebedrijf (sb-ob)	2.100
TUSVELD	22/24	aannemersbedrijf (sb-ob)	1.050
TUSVELD	73/75	aannemersbedrijf (sb-ob)	700
TUSVELD	89/91	platenmaatschappij/opnamestudio (sb-ob)	270
Detailhandel			
BORNSESTRAAT	7	detailhandel	270
LANGE VOORT	5	slagerij/slachterij	160
Horeca			
TUSVELD	33	horeca	1.500
TUSVELD	95	horeca	500
KRIKKENHAAR	11	jeugdherberg	720

adres	nr.	aanduiding	toegestaan m ² bij recht (excl. woning en excl. bijgebouw bij woning)
<i>Maatschappelijk</i>			
BAVINKELSWEG	4/6	verenigingsgebouw	3.000

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)

<i>SBI-code</i>	<i>SBI-code 2008</i>	<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Cat.</i>
15	10, 11	-	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	2
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	– v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	– cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	2
1584	10821	6	– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden; p.o. <= 200 m²	2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
18	14	-	Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
20	16	-	Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
22	58	-	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
24	20	-	Vervaardiging van chemische producten	
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2120	2	– verbandmiddelenfabrieken	2
26	23	-	Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gips-producten	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	– vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
30	26, 28, 33	-	Vervaardiging van kantoormachines en computers	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
31	26, 27, 33	-	Vervaardiging van over. elektr. machines, apparaten en benodigdh.	
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)

<i>SBI-code</i>	<i>SBI-code 2008</i>	<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Cat.</i>
33	26, 32, 33	-	Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
36	31	-	Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
45	41, 42, 43	-	Bouwnijverheid	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ²	2
50	45, 47	-	Handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservice-stations	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	1
5020.5	45205		Autowasserijen	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
51	46	-	Groothandel en handelsbemiddeling	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksproducten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	-
5148.7	46499	1	— consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
5148.7	46499	5	— munitie	2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	2	– algemeen: b.o. <= 2000 m ²	2
5153.4	46735	4	Zand en grind:	
5153.4	46735	6	– algemeen: b.o. <= 200 m ²	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	2	– algemeen: b.o. < = 2.000 m ²	2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
52	47	-	Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren	
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)

<i>SBI-code</i>	<i>SBI-code 2008</i>	<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Cat.</i>
55	55	-	Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking	
5552	562		Cateringbedrijven	2
60	49	-	Vervoer over land	
6022	493		Taxibedrijven	2
61, 62	50, 51	-	Vervoer over water / door de lucht	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	52	-	Dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	791		Reisorganisaties	1
634	5229		Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	1
64	53	-	Post en telecommunicatie	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
65, 66, 67	64, 65, 66	-	Financiële instellingen en verzekeringswezen	
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	1
70	41, 68	-	Verhuur van en handel in onroerend goed	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
71	77	-	Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	62	-	Computerservice- en informatietechnologie	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	72	-	Speur- en ontwikkelingswerk	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	Overige zakelijke dienstverlening	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)

<i>SBI-code</i>	<i>SBI-code 2008</i>	<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Cat.</i>
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
75	84	-	Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen	
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	1
85	86	-	Gezondheids- en welzijnszorg	
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	1
853	871	1	Verpleeghuizen	2
853	8891	2	Kinderopvang	2
90	37, 38, 39	-	Milieudienstverlening	
9001	3700	B	Rioolgemalen	2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A7	– verwerking fotochemisch en galvano-afval	2